
山武市空家等対策計画 現況及び空家等実態調査結果の分析

国勢調査、住宅土地統計調査等の資料を活用し、本市における広域的な位置特性や人口、住宅ストック等の状況を整理します。

1 広域的な位置特性

交通アクセスの向上と自然的資源の魅力により、移住・定住のポテンシャルを有している

- ◆本市は、千葉県の東部に位置し、県都の千葉市や成田国際空港まで約 10～30 km、東京都心へは約 50～70 kmの位置にあります。
- ◆日本有数の砂浜海岸である九十九里浜のほぼ中央にあり、約 8 kmにわたって太平洋に面し、総面積は 146.77 km²となっています。
- ◆また、本市は稲作はもちろん野菜や果実の生産も盛んで、山武杉などの林産物、九十九里浜の海の幸と、自然の恵み豊かな地域であるとともに、観光リゾート地として海水浴やサーフィン、テニスなどのスポーツも楽しめ、若者にも魅力ある地域資源を有しています。

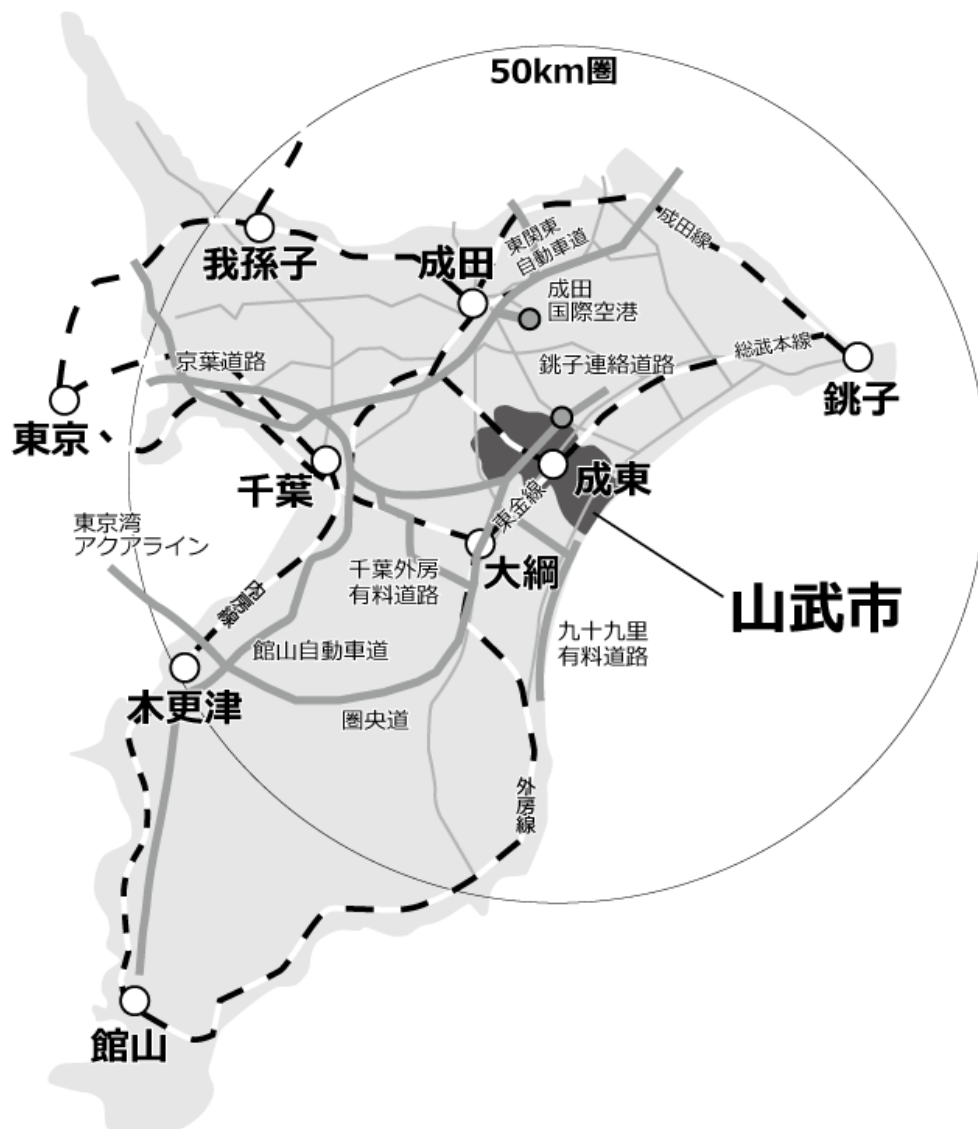


図 山武市の位置

2 人口特性

1) 人口動向と将来見込み

人口減少と少子高齢化が進み、今後さらに進展する見込み

- ◆これまでの人口推移として、令和2年は48,444人であり、平成12年の60,484人をピークに減少傾向にあります。
- ◆年齢3階級別人口の推移では、少子高齢化が年々進行し、生産年齢人口の占める割合も減少しています。
- ◆国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、将来的にも人口減少は続き、約20年後の令和27年には28,068万人と約20,000人の減少が見込まれています。

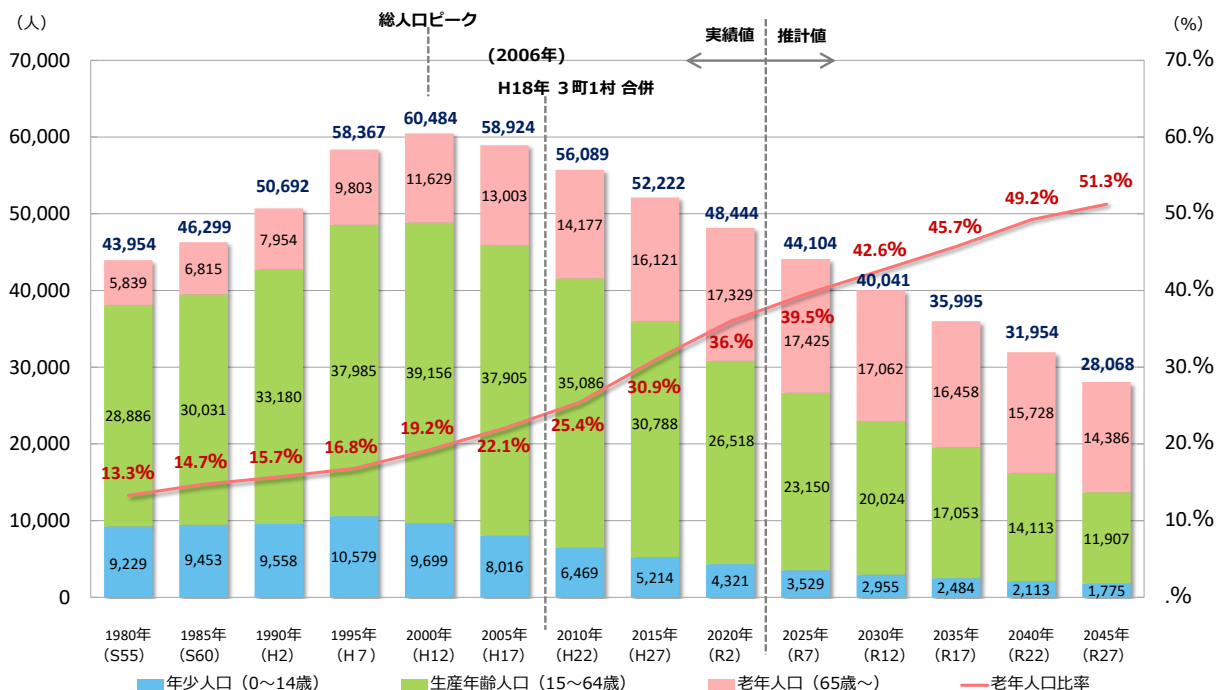


図 人口の推移

出典：国勢調査(各年)

国立社会保障・人口問題研究所 2018年3月推計

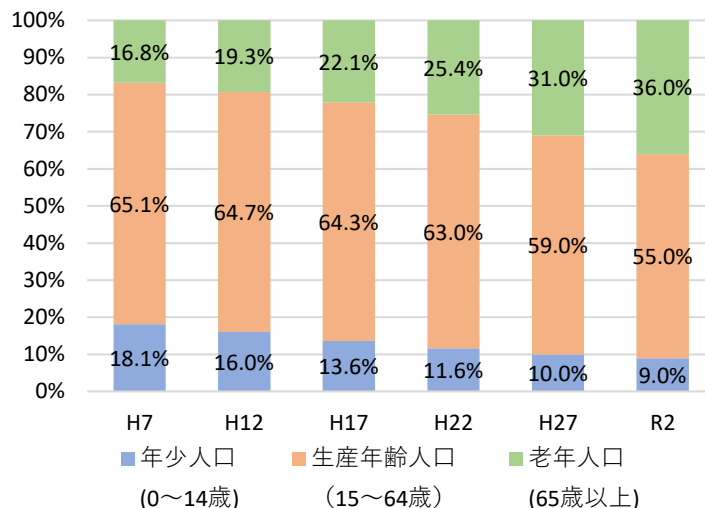


図 年齢3階級別人口の推移

出典：国勢調査(各年)

2) 人口密度

人口密度は低下傾向で、利便性の高い駅周辺においても 40 人/ha[※]を割り込む見込み

- ◆平成 27 年の人口密度は、鉄道駅周辺（JR 日向駅、JR 成東駅、JR 松尾駅）等の用途地域が指定されている箇所を主として高い状況となっています。
- ◆一方、令和 27 年の人口密度は、市全域で減少傾向が見られ、周辺に比べて人口密度が高い鉄道駅周辺においても、減少することが見込まれています。

※都市計画運用指針より、既成市街地の人口密度の基準となる値

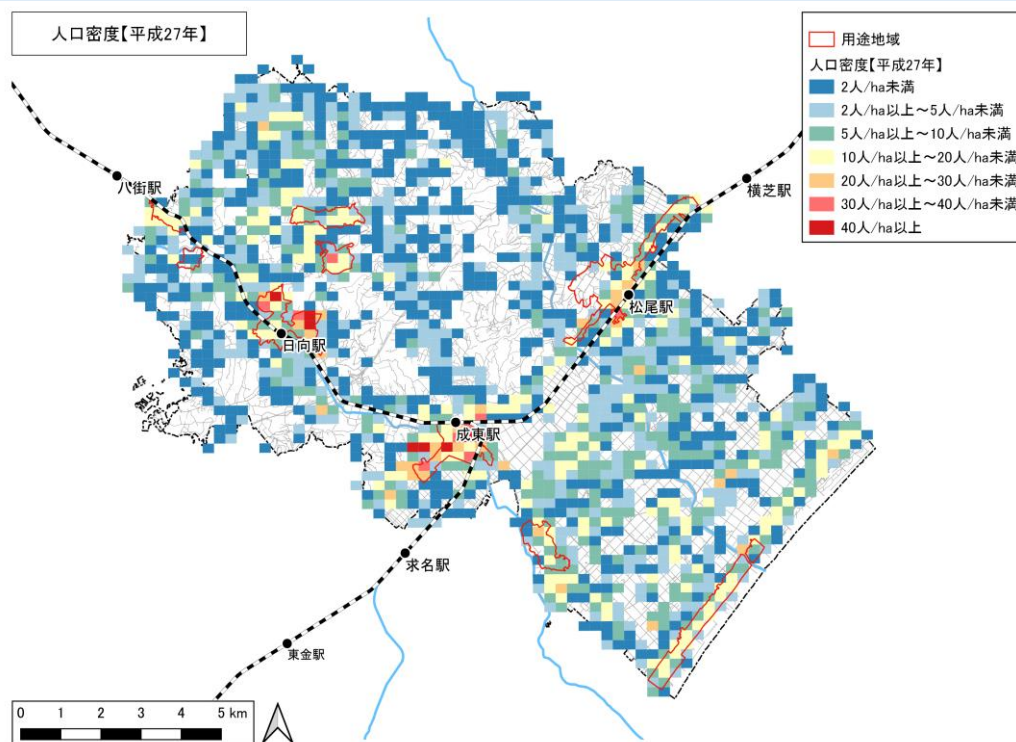


図 平成 27 年(2015 年)の人口密度

出典：国勢調査、総務省（平成 27 年（2015 年））

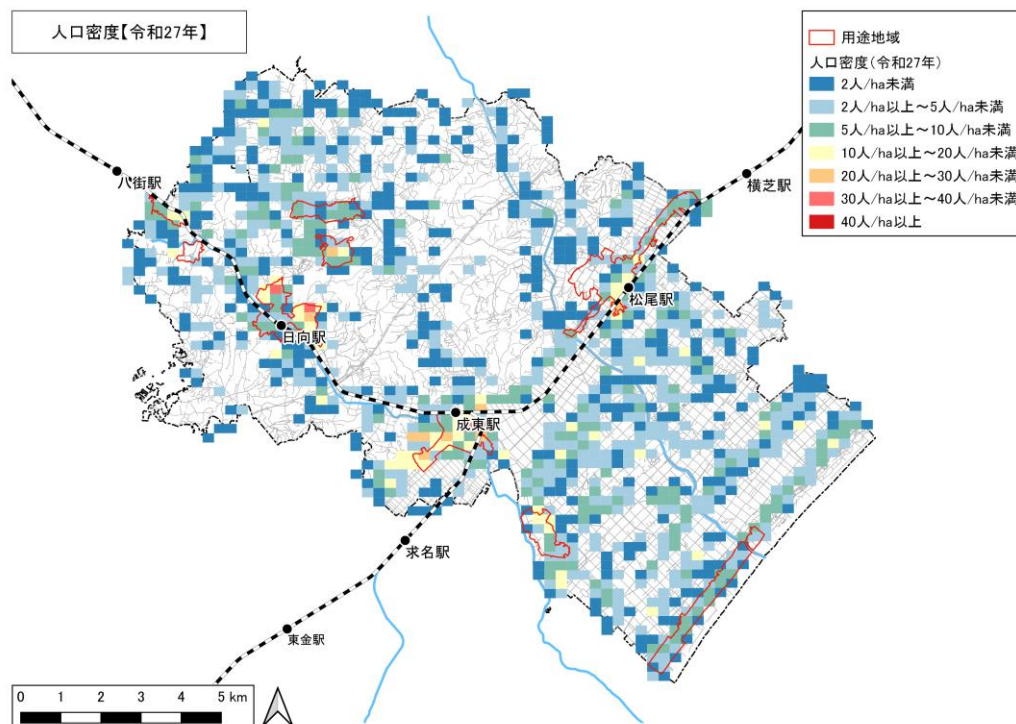


図 令和 27 年(2045 年)の人口密度

出典：国勢調査、総務省（平成 27 年（2015 年））

日本の地域別将来推計人口（平成 30 年（2018 年）推計）、
国立社会保障・人口問題研究所（平成 30 年（2018 年）3 月）

3) 世帯動向

世帯の少人数化の進行と高齢者世帯の増加

- ◆世帯数の推移では、昭和 40 年以降、人口増加とともに世帯も増加傾向で推移し、平成 17 年には 1.9 万世帯を超えました。その後、人口減少局面に入ることによって近年では概ね横ばいとなっています。
- ◆一方、1 世帯当たりの人員は、昭和 40 年代から一貫して減少傾向となっており、令和 2 年では 2.5 人/世帯と世帯の少人数化がみられます。
- ◆また、高齢夫婦のみ世帯及び高齢者単身世帯をみると、一貫して増加傾向で推移しており、世帯数はともに 2,000 世帯を超え、総世帯数に対する割合においても 1 割以上となっています。

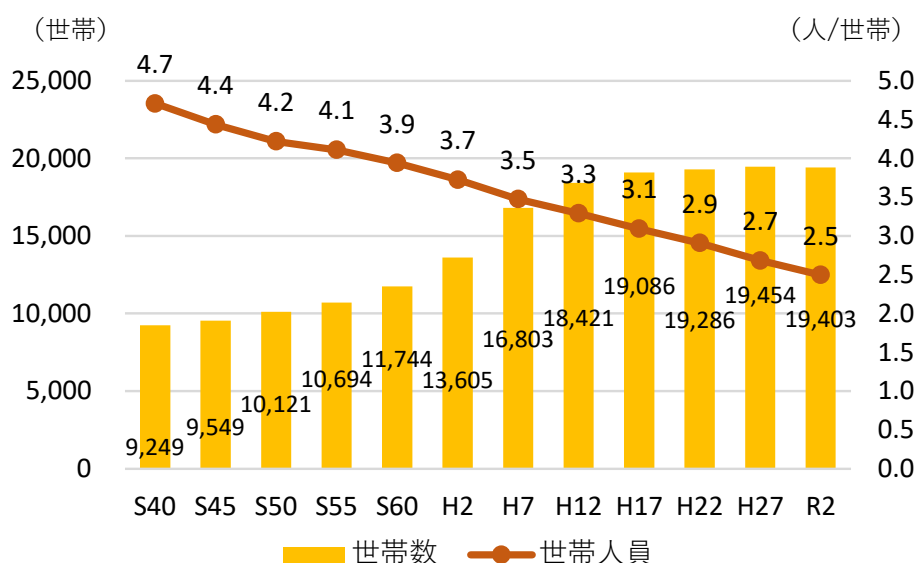


図 世帯数の推移

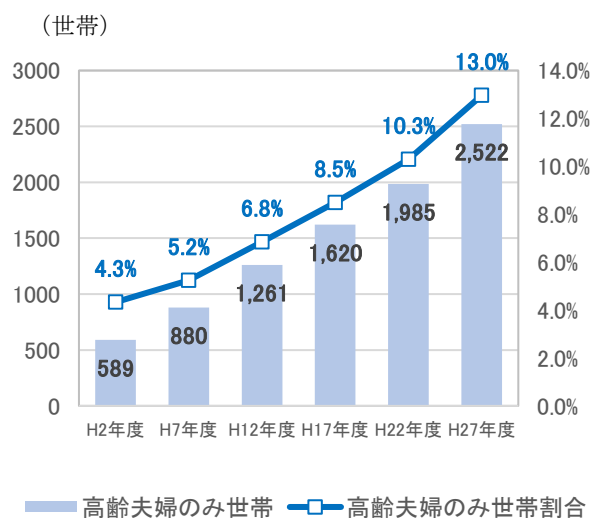


図 高齢夫婦のみ世帯数と割合の推移

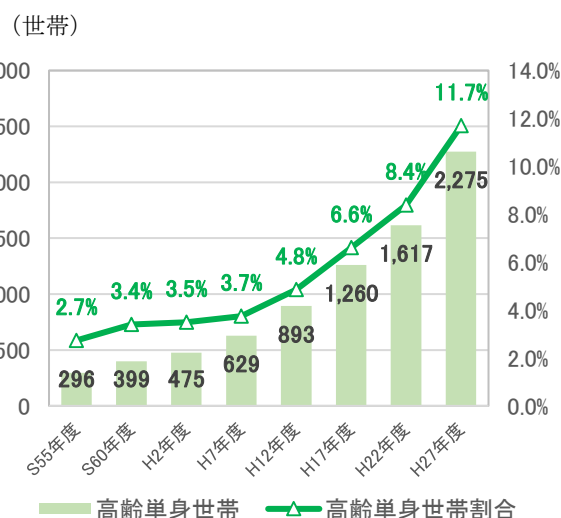


図 高齢単身世帯数と割合の推移

出典：国勢調査(各年)

3 住宅ストック等の状況

1) 住宅総数

世帯数を上回る住宅ストックが確保されている

- ◆本市の住宅総数は微増傾向で推移しており、平成 30 年には 23,180 戸となっています。
- ◆住宅総数は世帯数（令和 2 年：19,403 世帯）を上回っており、量としては充足している状況となっていますが、その一方で近年の「居住世帯なし 空き家」は 4,000 戸前後で推移しています。

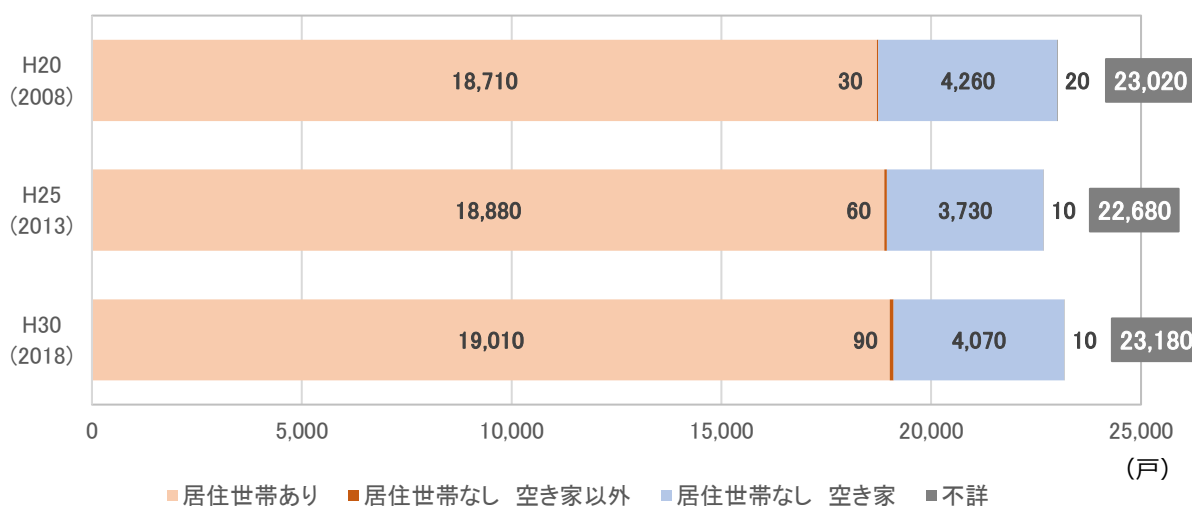


図 住宅総数の推移

出典：住宅・土地統計調査

2) 所有状況

持家が全体の約 9 割と持家志向が高い

- ◆住宅の所有関係では、持家戸数が最も多くを占め、全体の約 9 割で推移しています。
- ◆また、民間借家戸数も増加傾向となっており、全体の約 1 割を占めています。

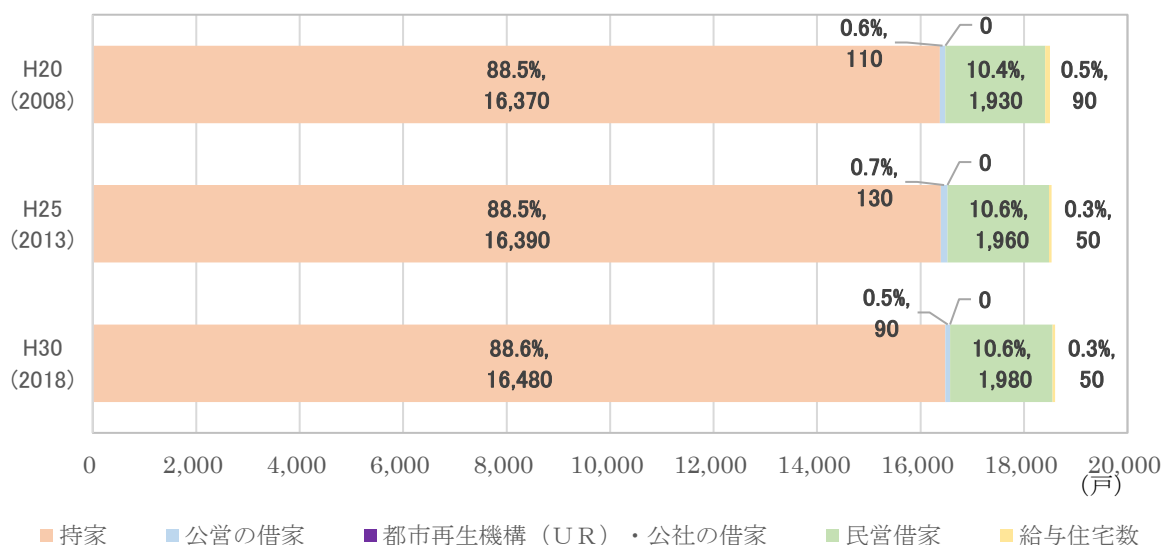


図 住宅の所有関係の推移

出典：住宅・土地統計調査

3) 建て方別戸数

一戸建てが全体の9割以上を占めている

- ◆住宅の建て方別では、ほとんどが一戸建てとなっており、全体の9割以上を占めています。
- ◆また、近年では共同住宅が増加傾向となっており、全体の約1割を占めています。

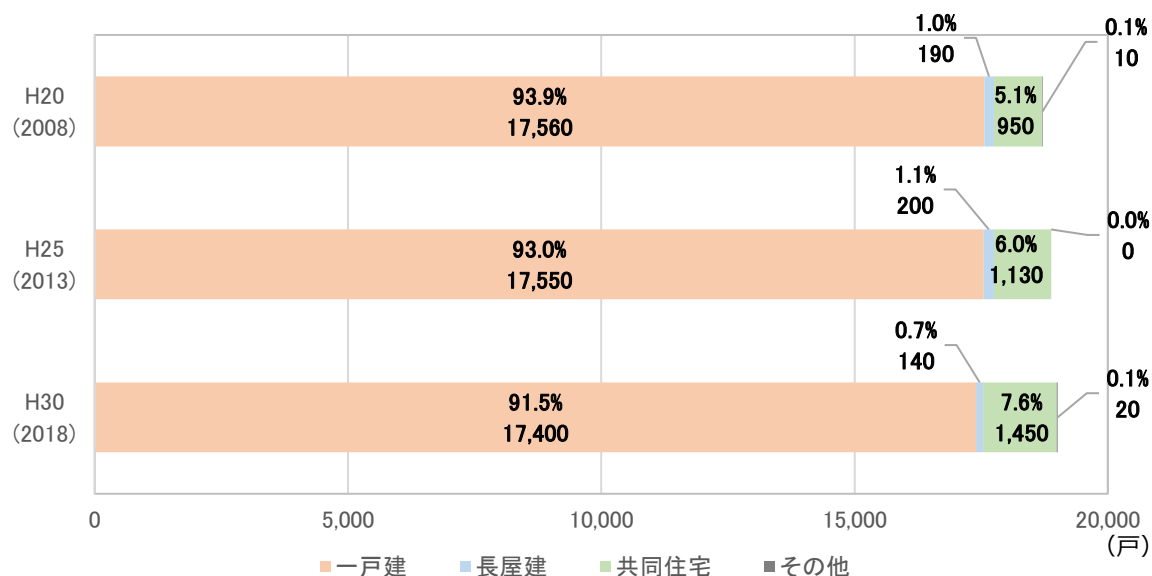


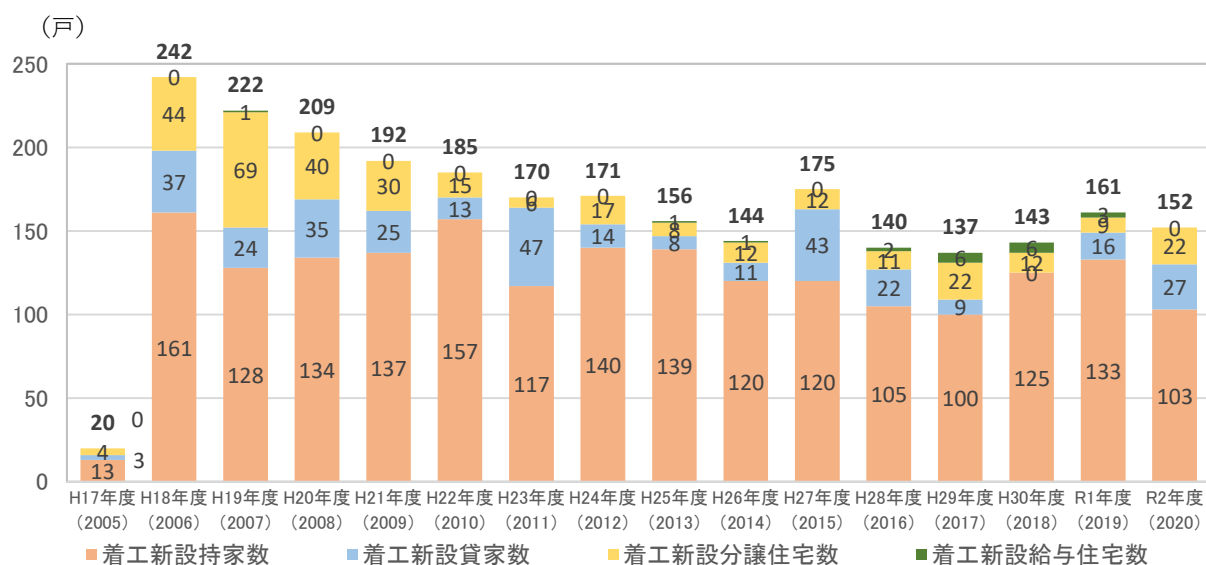
図 住宅の建て方別戸数の推移

出典：住宅・土地統計調査

4) 着工新設住宅戸数

住宅の新設動向は減少傾向となっている一方で、継続的な住宅需要が伺える

- ◆市内の着工新設住宅戸数は、平成 18 (2006) 年度の 242 戸をピークに減少傾向で推移しており、令和 2 (2020) 年度では 152 戸となっている。
- ◆各年の着工新設戸数の内訳をみると、持家が多くを占めており、近年では分譲に比べて貸家が多く見られる。



出典：建築着工統計調査

5) 中古住宅の流通・リフォーム

中古住宅の取得やリフォームの実施は一定程度みられるものの、全国・県平均を下回る

- ◆現在住んでいる持家の取得方法をみると、中古住宅の購入戸数が増加傾向にあり、住宅を取得する際に新築住宅ではなく既存住宅を選択するケースが増えてきています。しかし、既存住宅購入率では、平成30年は11.8%で全国や千葉県の平均よりも下回っています。
- ◆平成30年の増改築や改修工事等（リフォーム）を行った持家数は、4,330戸となっており、平成25年から横ばい傾向となっています。また、増改築や改修工事等（リフォーム）を行った持家の割合は26.3%で全国や千葉県の平均を下回っています。

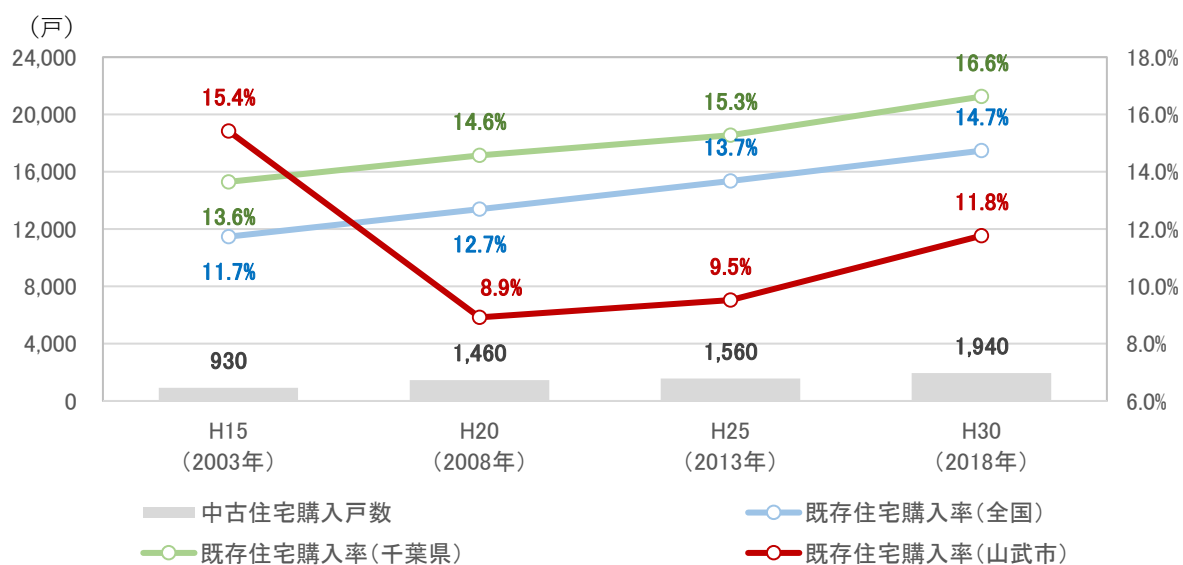


図 持家の取得方法の推移

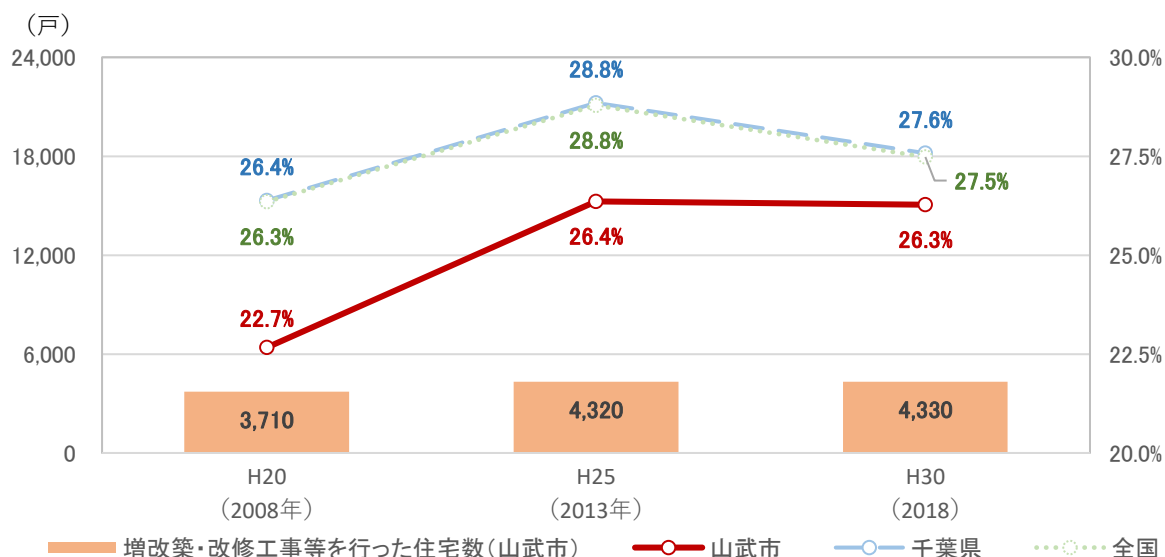


図 増改築等を行った持家住宅数の推移

出典：住宅・土地統計調査

6) 空き家総数と空き家率

空き家率、「その他の住宅」の割合は、全国・県平均に比べてともに高い傾向

- ◆空き家数は、平成 15（2003）年以降に急増し、平成 30（2018）年には 4,070 戸となっています。空き家率では全国平均 13.6%、県平均の 12.6%を大幅に上回る 17.7%となっており、住宅総数の約 2 割が空き家の状態となっています。
- ◆また、特に使用目的がなく放置される傾向にある「その他の住宅」においても、平成 30（2018）年で全国平均 5.6%、県平均の 4.8%を大幅に上回る 11.6%となっており、空き家の約 7 割を占めています。

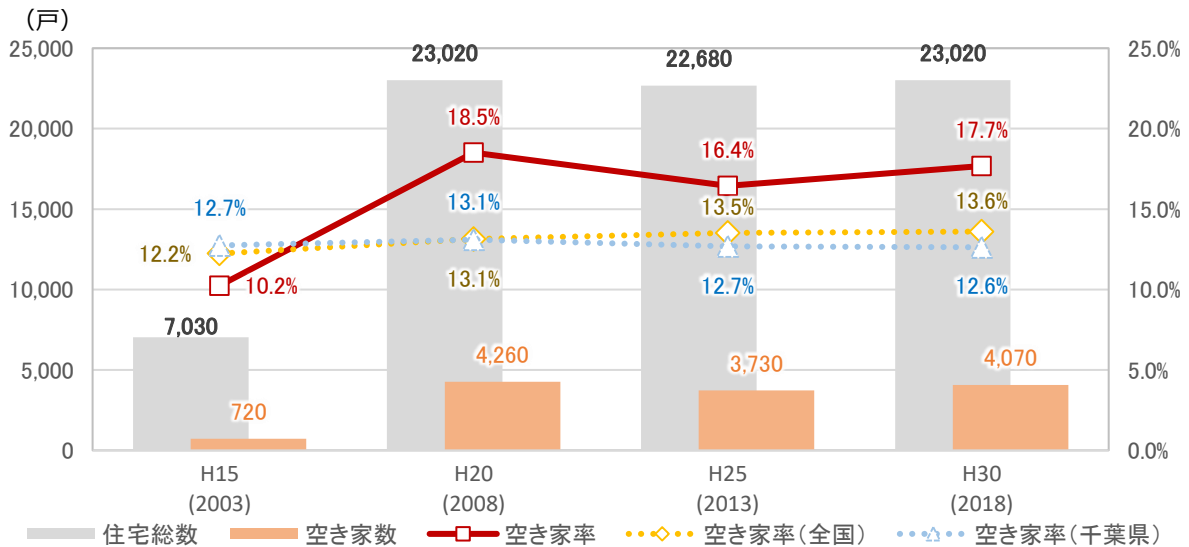


図 空き家の推移

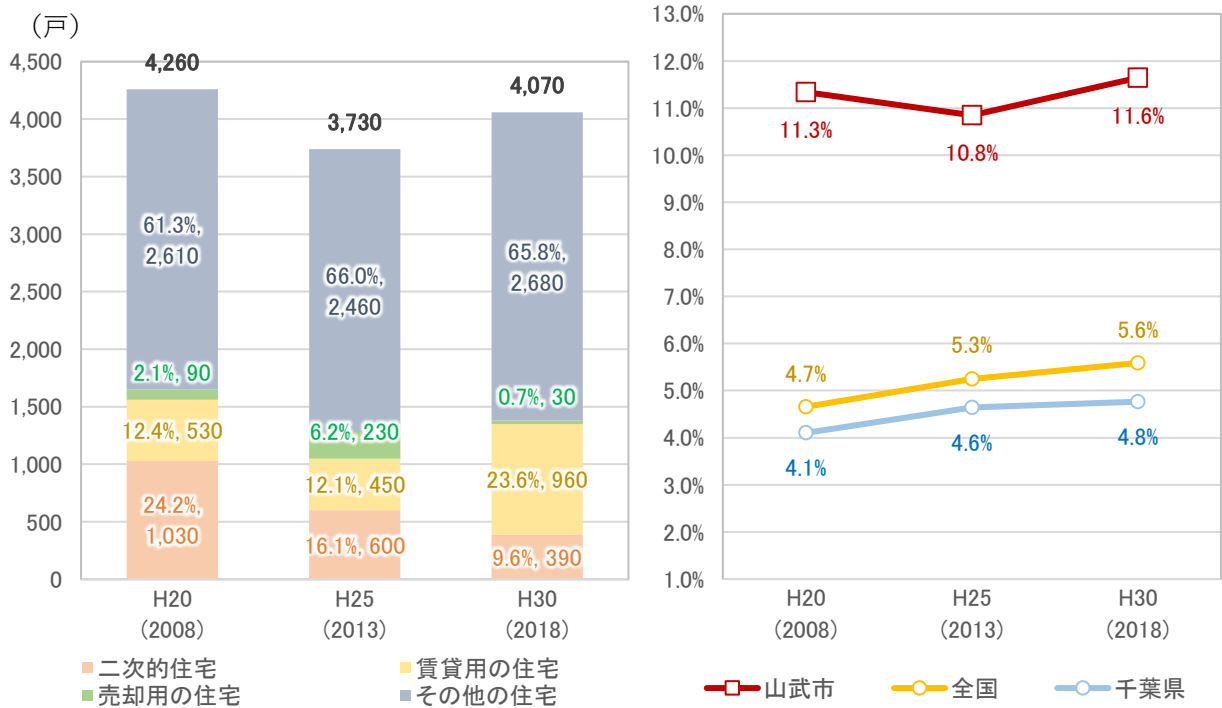


図 空き家の内訳

図 住宅総数に対する「その他の住宅」の比較

出典：住宅・土地統計調査

- ※二次的住宅：別荘などふだんは人が住んでいない住宅
- ※賃貸用の住宅：賃貸のために空き家になっている住宅
- ※売却用の住宅：売却のために空き家になっている住宅
- ※その他の住宅：それ以外で人が住んでいない住宅（転勤・入院などのため居住世帯が長期不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など）

ここからは、令和 4 年度空家等実態調査及び、山武市独自調査の結果を踏まえ、市内の空家等の状況等を整理します。

4 空家等実態調査による空家等の状況

■空家等の総数及び評価ランク

前回調査より空家等の総数が増加

- ◆山武市内の総空家等数は前回調査（H29）から今回調査（R4）にかけて 362 件増加し、1,043 件となっています。
- ◆管理不全の建物として対応が必要と思われるものが前回調査（H29）から今回調査（R4）にかけて 76 件増加し、約 2 倍の件数となっています。
- ◆建物状態の割合としては、前回調査（H29）から今回調査（R4）にかけて、現在のままで利活用可能なもの及び、管理不全の建物として対応が必要と思われるものが各約 3 %ずつ増加し、中～大規模の建物修繕や敷地周辺を改善することで利活用可能なものが 6 %減少しています。

表 建物状態の評価ランク

ランク	該当数		概要
	H29	R4	
A	184 件 (27.0%)	313 件 (30.0%)	利活用 建物の外観的不良がない、もしくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態以利活用が可能なものが該当します。
B	226 件 (33.2%)	345 件 (33.0%)	要修繕 建物の外観的不良は見受けられるが、小規模の建物修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能な状態になるものが該当します。
C	188 件 (27.6%)	226 件 (21.7%)	要適正管理 適正な管理がされておらず、建物の外観的不良が複数箇所見受けられるが、中～大規模の建物修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能な状態になるものが該当します。
D	83 件 (12.2%)	159 件 (15.3%)	管理不全 建物の外観的不良が目立ち、大幅な建物修繕もしくは建替えや建物除却が必要な可能性が高く、敷地周辺の庭木・雑草繁茂や敷地内の山積物などの周辺住環境に影響を与える可能性があるものが該当します。ここに分類されるものが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「特定空家」の候補となる可能性が高くなります。
計	681 件	1043 件	

■空家等の分布状況（大字）

前回調査より空家等の数が41件以上の大字が4地域増加

- ◆市内の空家等は、市内全域において広く分布しており、特に、鉄道駅周辺や海岸沿いの用途地域内に多く見られます。
- ◆41件以上の大字（赤色着色）は、前回調査（H29）では、「木原地区」、「松ヶ谷地区」のみとなっていますが、今回調査（R4）では「成東地区」、「白幡地区」、「本須賀地区」、「松ヶ谷地区」、「埴谷地区」、「木原地区」となっています。

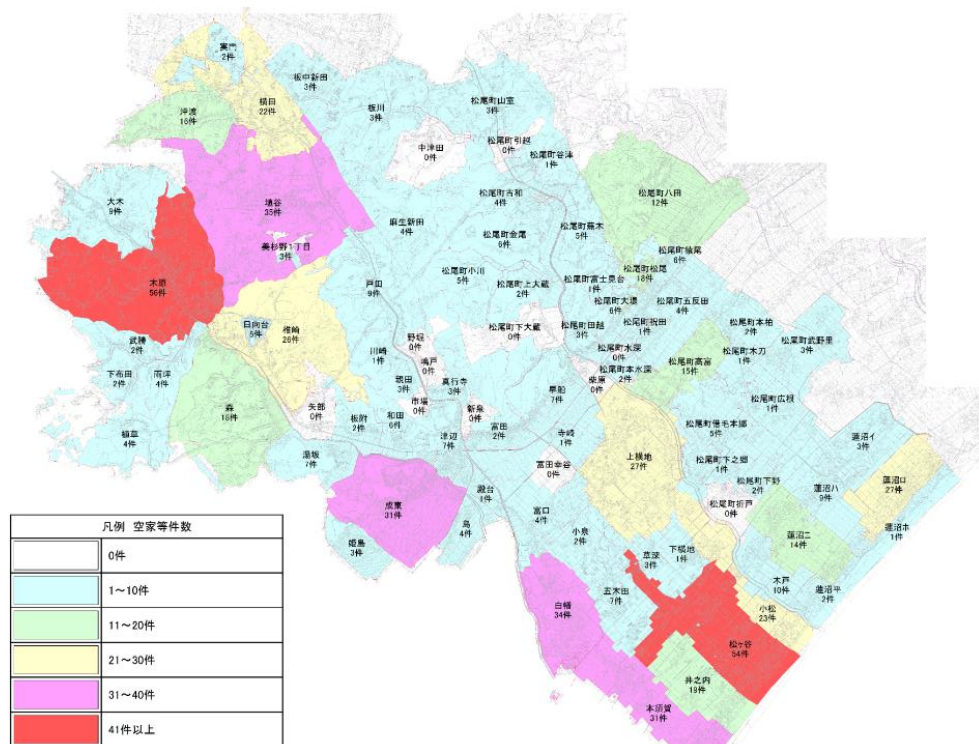


図 空家等分布状況(H29)

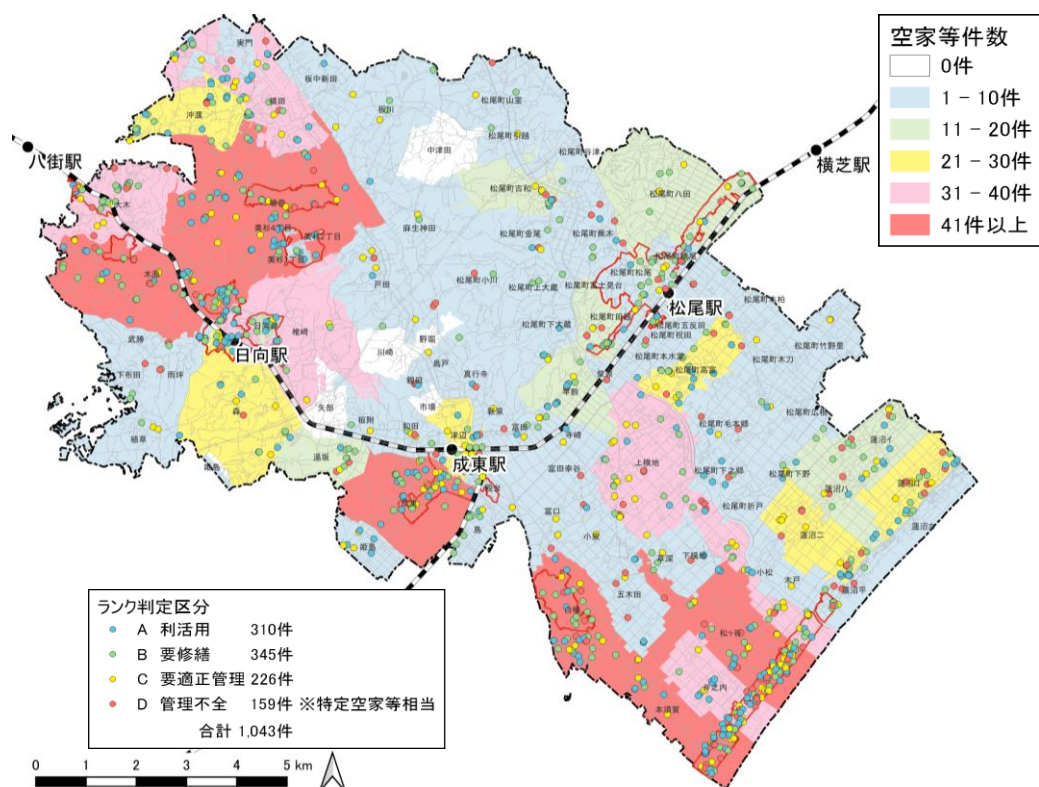


図 空家等分布状況(R4)

■用途別空家等の状況

空家等の用途は居宅が約 8 割を占める

◆空家等の建物の用途については「居宅」が最も多く、78.5%となっており、次いで「別荘」が 5.2%となっています。

表 空家等集計結果(用途)

建物の用途	件数	割合
居宅	819	78.5%
別荘	54	5.2%
店舗	18	1.7%
物置	16	1.5%
居宅兼店舗	15	1.4%
アパート	12	1.2%
倉庫	12	1.2%
作業場	9	0.9%
事務所	8	0.8%
工場	7	0.7%
その他	40	3.8%
不詳	33	3.2%
計	1043	100%

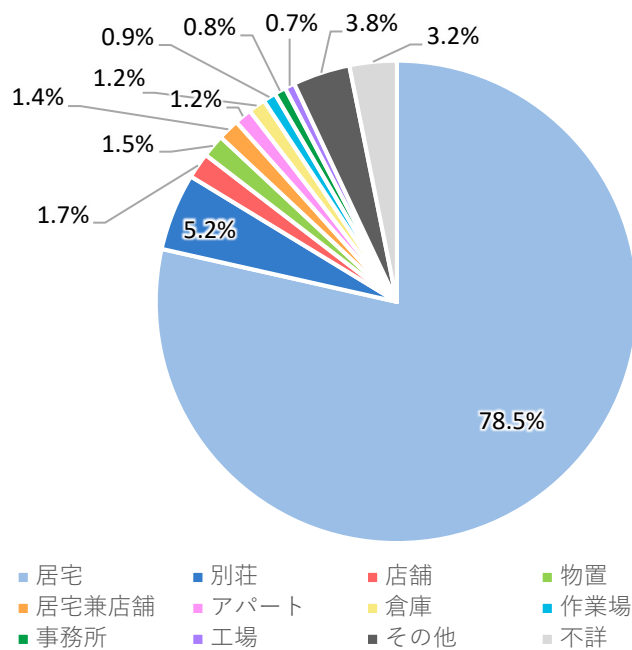


図 空家等集計グラフ(用途)

■空家等構造

空家等の内約 9 割が木造

- ◆空家等の構造は「木造」が 88.1%と最も多くなっています。
- ◆全国と比較しても、同様の傾向となっています。

表 空家等集計結果(構造別)

構造	山武市R4		全国R1
	件数	割合	割合
木造	919	88.1%	85.9%
鉄骨造	80	7.7%	5.4%
鉄筋コンクリート造	6	0.6%	6.8%
その他	3	0.3%	0.9%
不詳	35	3.4%	0.9%

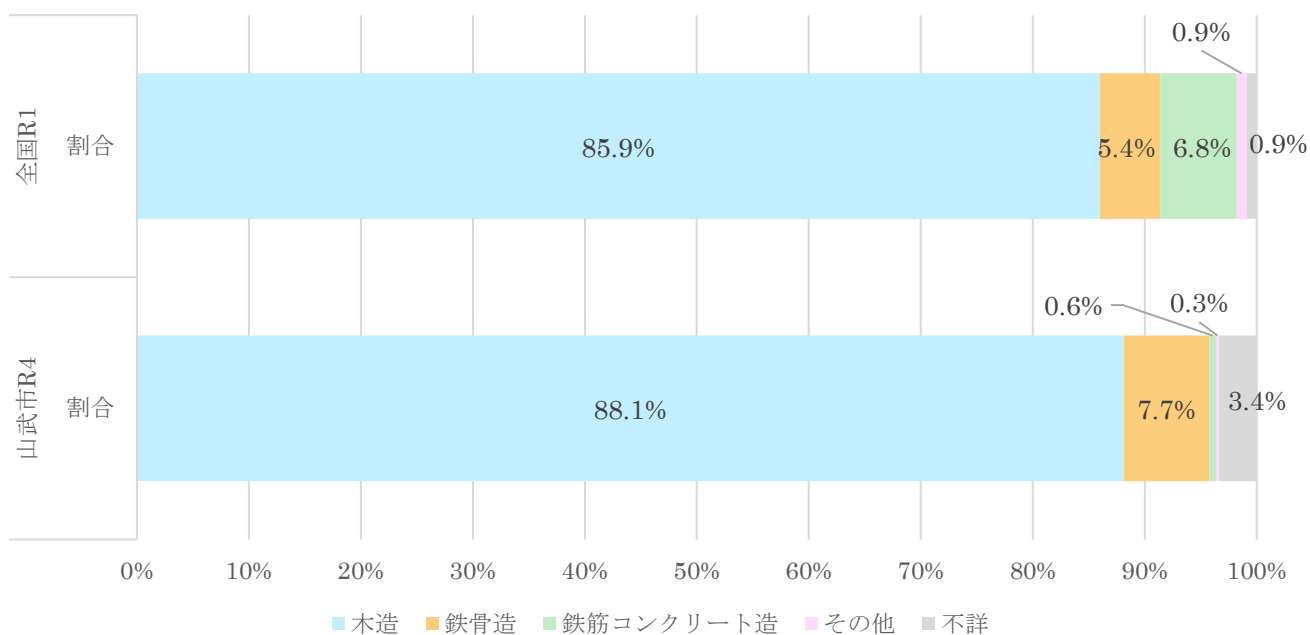


図 空家等集計グラフ(構造別)

■建築年代別空家等件数

旧耐震基準の建物が約2割存在

- ◆建築年代別空家等件数は「昭和 56～平成 2 年」が 27.2%と最も多くなっています。次いで、「平成 3～12 年」が 21.1%となっています。また、昭和 56 年以前の旧耐震基準建物は約 2 割となっています。
- ◆建築年代別の割合をみると、全国と比較して山武市内では、「昭和 56～平成 2 年」以前は少なく、「昭和 56～平成 2 年」以降は多くなっていることから、比較的建築年が新しい空家等が多い傾向にあることがわかります。

表 空家等集計結果(建築年代)

建築年代	山武市 R 4		全国 R 1
	件数	割合	割合
昭和25年以前	13	1.2%	17.8%
昭和26～45年	52	5.0%	24.3%
昭和46～55年	177	17.0%	27.0%
昭和56～平成2年	284	27.2%	13.1%
平成3～12年	220	21.1%	7.9%
平成13～22年	15	1.4%	3.9%
平成23～27年	3	0.3%	1.1%
平成28年以降	0	0.0%	0.5%
不詳	279	26.7%	4.4%

山武市 R4:n=1043

全国 R1 :n=3912

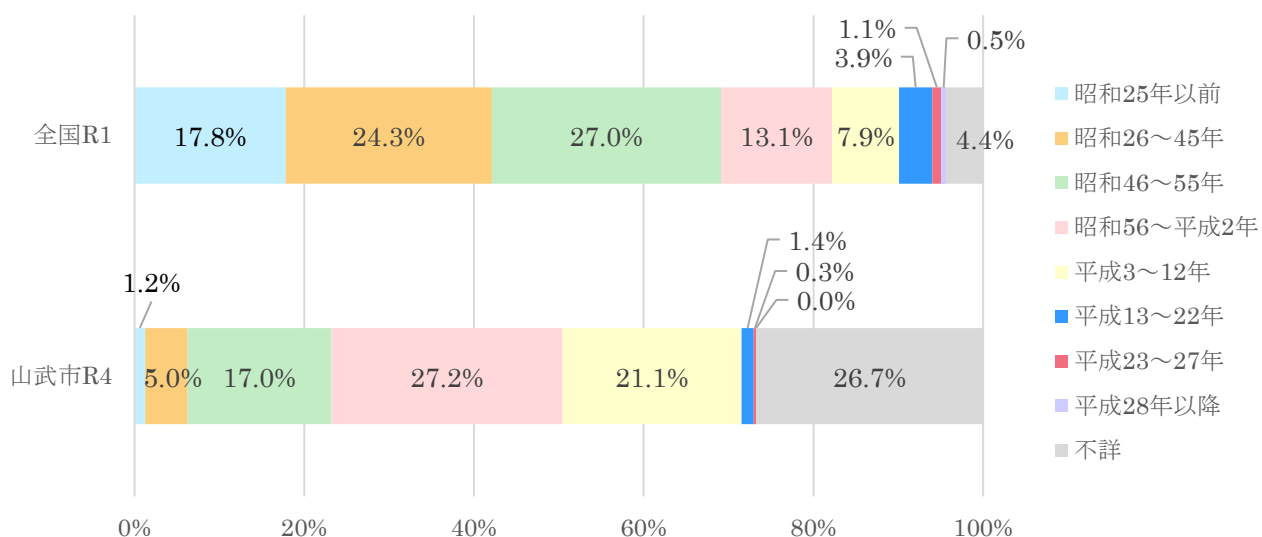


図 空家等集計グラフ(建築年代)

■空家等敷地面積

100㎡から200㎡の敷地の空家が多い

- ◆空家等の敷地面積は「100㎡以上150㎡未満」が25.5%と最も多く、次いで「150㎡以上200㎡未満」が20.6%となっています。
- ◆「1,000㎡以上1,500㎡未満」が3.0%存在している等、敷地面積が広い空家等も一部みられます。

表 空家等集計結果(敷地面積別)

敷地面積	件数	割合
100㎡未満	76	7.3%
100㎡以上150㎡未満	266	25.5%
150㎡以上200㎡未満	215	20.6%
200㎡以上250㎡未満	69	6.6%
250㎡以上300㎡未満	59	5.7%
300㎡以上350㎡未満	49	4.7%
350㎡以上400㎡未満	37	3.5%
400㎡以上450㎡未満	27	2.6%
450㎡以上500㎡未満	27	2.6%
500㎡以上550㎡未満	24	2.3%
550㎡以上600㎡未満	9	0.9%
600㎡以上650㎡未満	12	1.2%
650㎡以上700㎡未満	15	1.4%
700㎡以上750㎡未満	13	1.2%
750㎡以上800㎡未満	8	0.8%
800㎡以上850㎡未満	15	1.4%
850㎡以上900㎡未満	12	1.2%
900㎡以上950㎡未満	7	0.7%
950㎡以上1000㎡未満	6	0.6%
1000㎡以上1500㎡未満	31	3.0%
1500㎡以上2000㎡未満	12	1.2%
2000㎡以上	15	1.4%
敷地不詳	39	3.7%

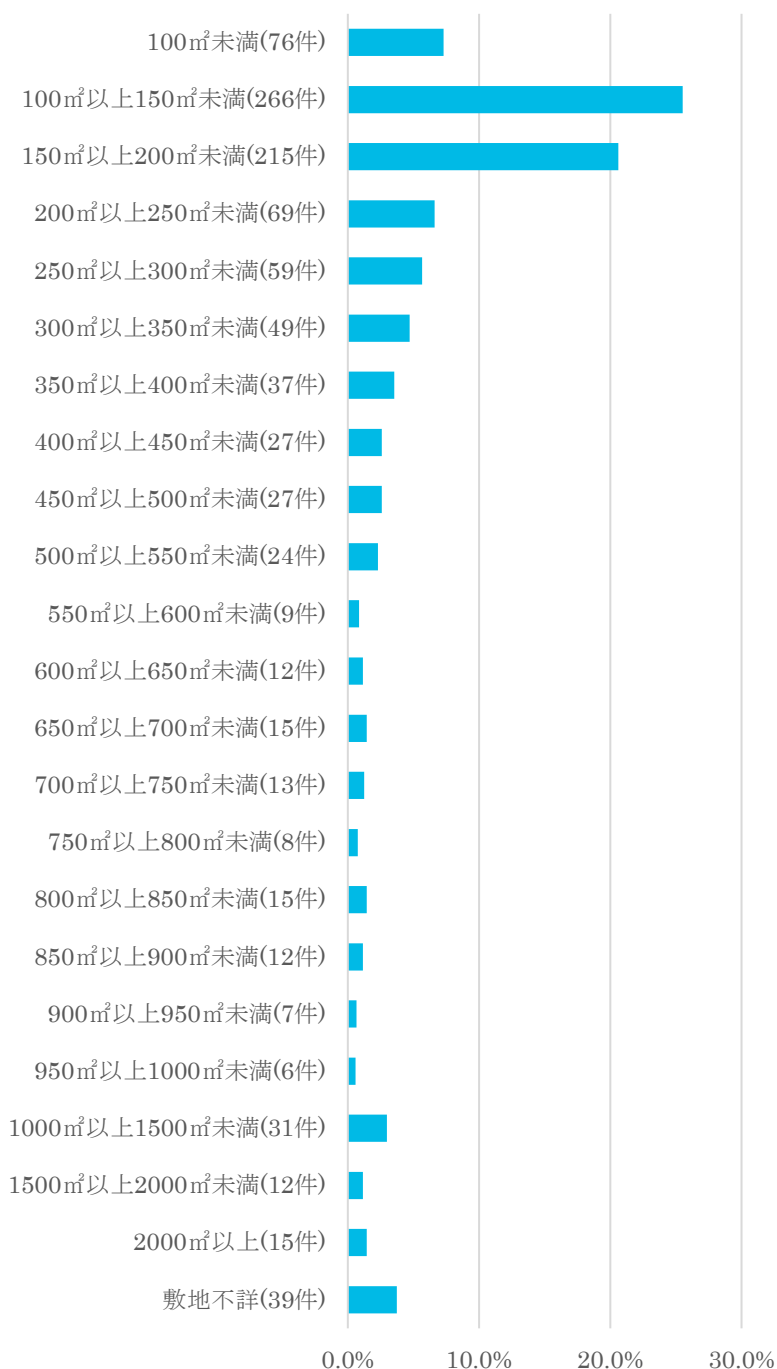


図 空家等集計グラフ(敷地面積別)

■建物被害想定区域内の空家等の分布状況

全壊率 10%未満の利活用、要修繕空家が多い

- ◆「全壊率が5%未満」、「5%以上10%未満」の「A利活用」及び「B要修繕」の空家等がそれぞれ100軒以上となっています。

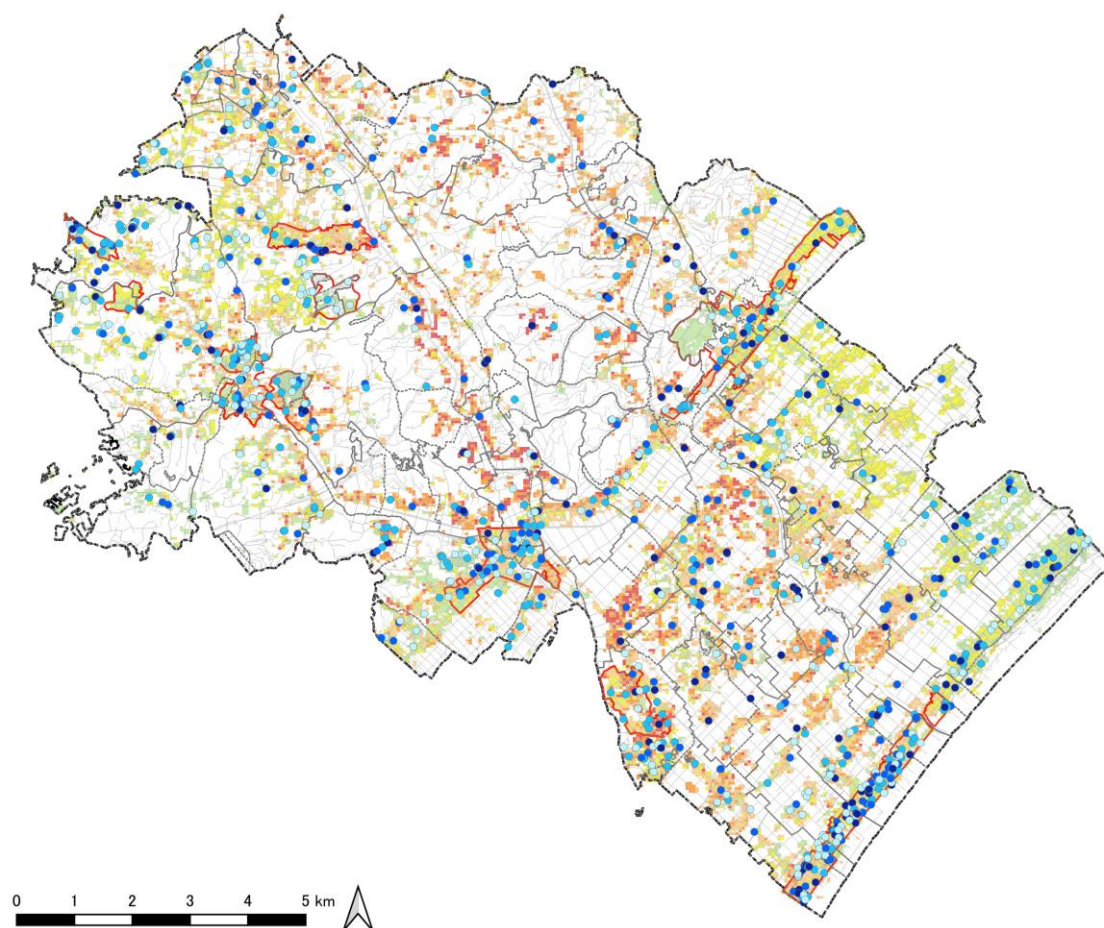


図 建物被害想定区域内空家等の分布状況

ランク判定区分			建物被害想定（全壊率 n）					
			n=0	0<n<5	5≤n<10	10≤n<20	20≤n<30	n≥30
●	A 利活用	313	6	105	100	79	20	3
●	B 要修繕	345	0	106	106	84	29	20
●	C 要適正管理	226	0	28	62	78	42	16
●	D 管理不全	159	4	23	32	59	28	13
合計			10	262	300	300	119	52

■建物被害想定区域内の管理不全の空家等の分布状況

管理不全の空家等は全壊率 10%以上 20%未満が最も多い

- ◆「D 管理不全」の特定空家等相当の建物のうち、全壊率が「30%以上」の建物は 13 件となっています。
- ◆「D 管理不全」の特定空家等相当の建物のうち、全壊率が「10%以上 20%未満」の建物が 59 件と最も多くなっている。

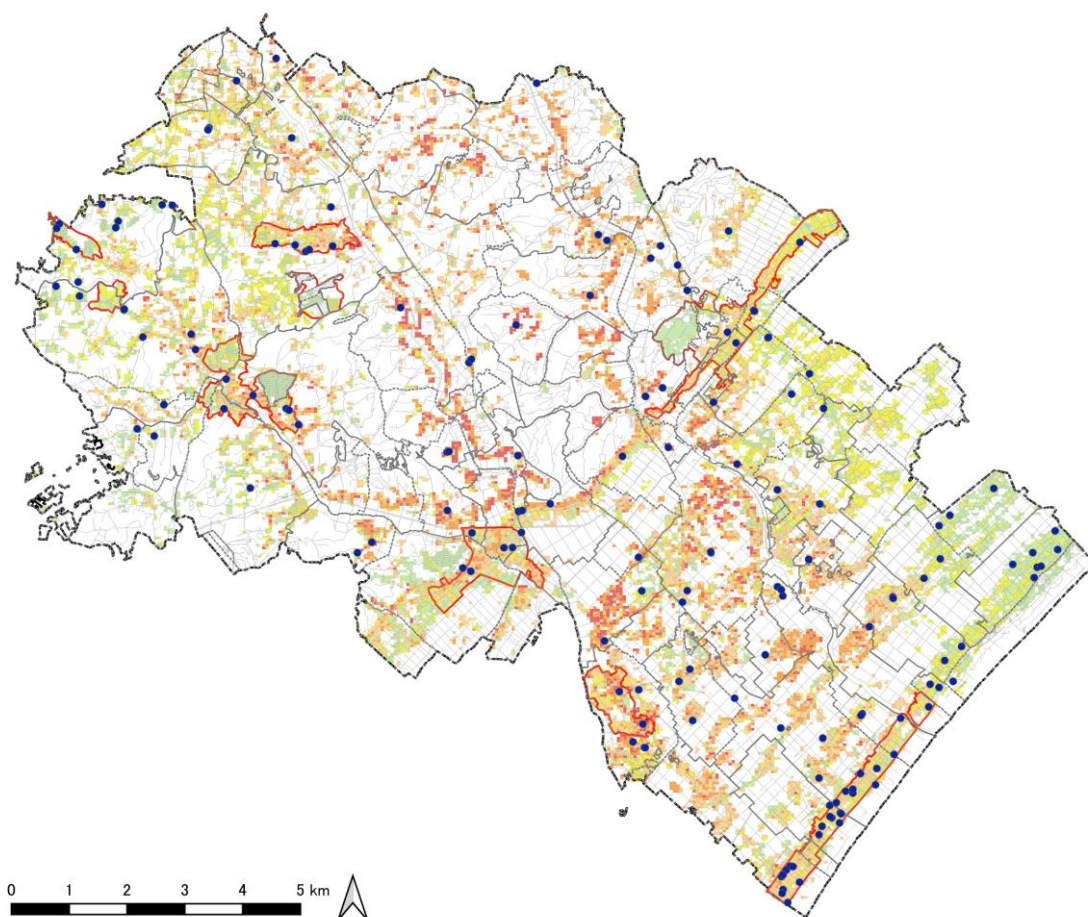


図 建物被害想定区域内管理不全空家等の分布状況

ランク判定区分			建物被害想定（全壊率 n ）					
			$n=0$	$0 < n < 5$	$5 \leq n < 10$	$10 \leq n < 20$	$20 \leq n < 30$	$n \geq 30$
●	D 管理不全	159	4	23	32	59	28	13

■公共交通機関周辺の空家等件数

駅周辺、バス停留所周辺共に増加傾向

- ◆前回調査（H30）から今回調査（R4）にかけて、特に最寄り駅から1km 圏内の建物が69件から122件と約2倍、2km 圏内の建物は94件から147件と53件増加しており、駅から離れるほど空家等の割合が高くなっています。
- ◆駅別でみると特に成東駅では、前回調査（H30）から今回調査（R4）にかけて500m、1km、2km 圏内は約2倍に増加しています。
- ◆バス停留所では、前回調査（H30）から今回調査（R4）にかけて500m 圏内の空家等の件数は96件増加しています。
- ◆全体として、件数は増加傾向であるものの、割合は同様の傾向となっています。

表 空家等集計結果(駅、バス停留所)

	距離	山武市R4		山武市H30	
		件数	割合	件数	割合
駅	100m 圏内	1	0.1%	1	0.1%
	200m 圏内	8	0.8%	5	0.7%
	500m 圏内	49	4.7%	34	5.0%
	1km 圏内	122	11.7%	69	10.1%
	2km 圏内	147	14.1%	94	13.8%
バス停留所	100m 圏内	69	6.6%	51	7.5%
	200m 圏内	114	10.9%	78	11.5%
	500m 圏内	285	27.3%	189	27.8%
	1km 圏内	94	9.0%	61	9.0%
	1km 以上	154	14.8%	99	14.5%

表 空家等集計結果(最寄りの駅)

	成東駅		松尾駅		日向駅	
	R4	H30	R4	H30	R4	H30
100m 圏内	0	0	0	0	1	1
200m 圏内	1	0	3	3	4	2
500m 圏内	20	7	8	14	21	13
1km 圏内	50	26	25	16	47	27
2km 圏内	46	22	54	30	47	42

今回調査 R4 :n=1043

前回調査 H30 :n=681

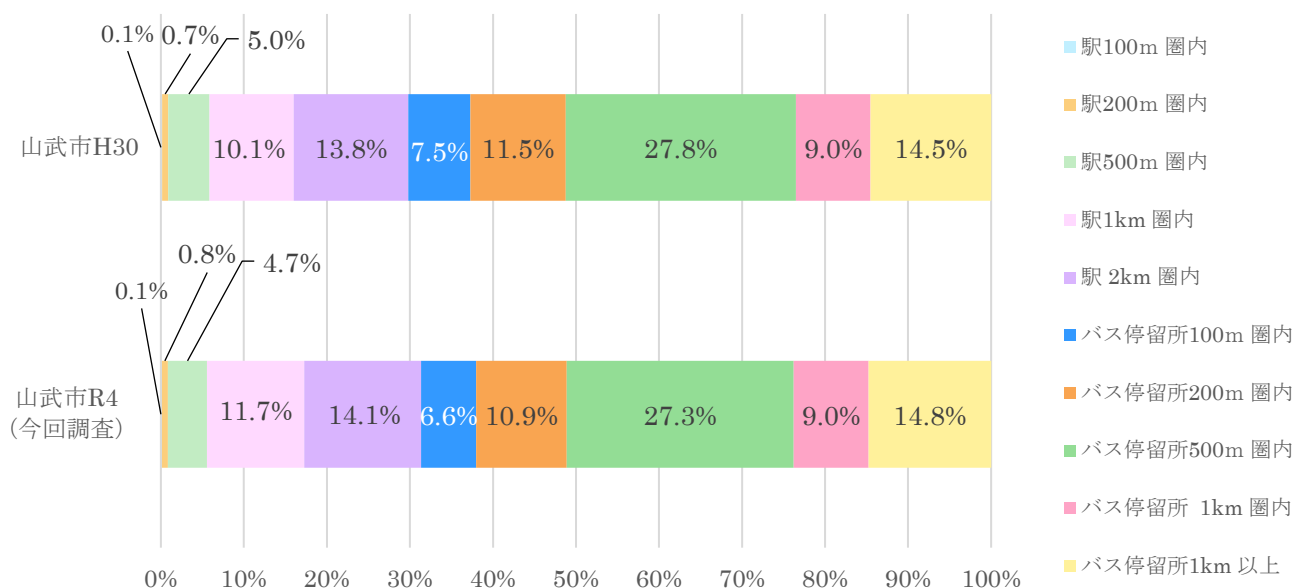


図 空家等集計グラフ(駅・バス停留所)

5 空家等所有者意向

市が保有する既存空家データ 747 件に、水道閉栓等データを基に現地調査により抽出された空家等 293 件と現地調査時に新規発見した空家等 100 件を加えた合計、1,140 件を空家リストとし、建物登記簿情報及び固定資産課税台帳の所有者等情報と照合し、相続人不存在、相続人調査中等の理由により、所有者意向調査対象外となった 340 件以外の 800 件を所有者意向調査の対象として実施しました。

表 所有者意向リスト

所有者意向調査リスト	
送付対象者	800 件
送付対象外（相続人不存在、相続人調査中等）	340 件
合計	1,140 件

■調査目的

本アンケートは、空家等の所有者・管理者による空家等の使用状況や現状の維持・管理方法、困りごとや今後 5 年間程度のうちの活用予定、利活用への意向等について把握することを目的としました。

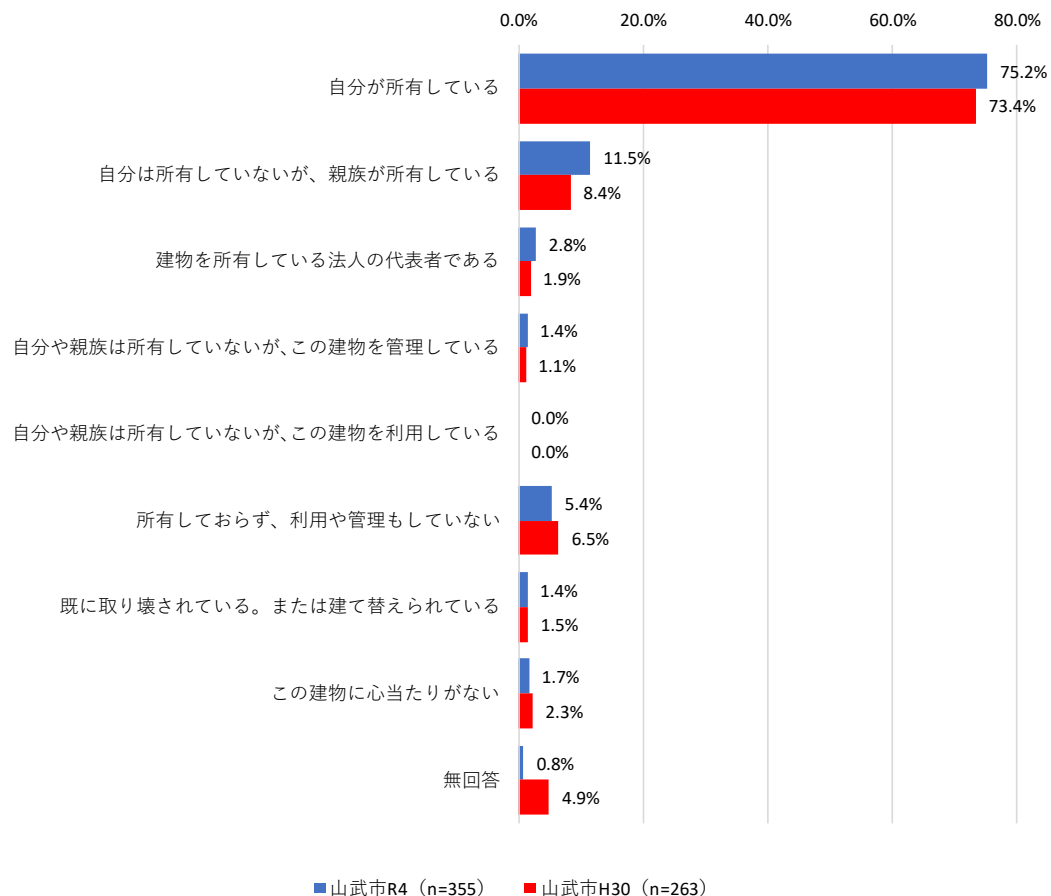
■調査期間

令和 5 年 1 月 10 日（火）～令和 5 年 1 月 31 日（火）

■建物所有者

- ◆建物所有者は「自分が所有している」が75.2%と最も多くなっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「自分は所有していないが、親族が所有している」が前回調査（H30）より3.1%増加しています。

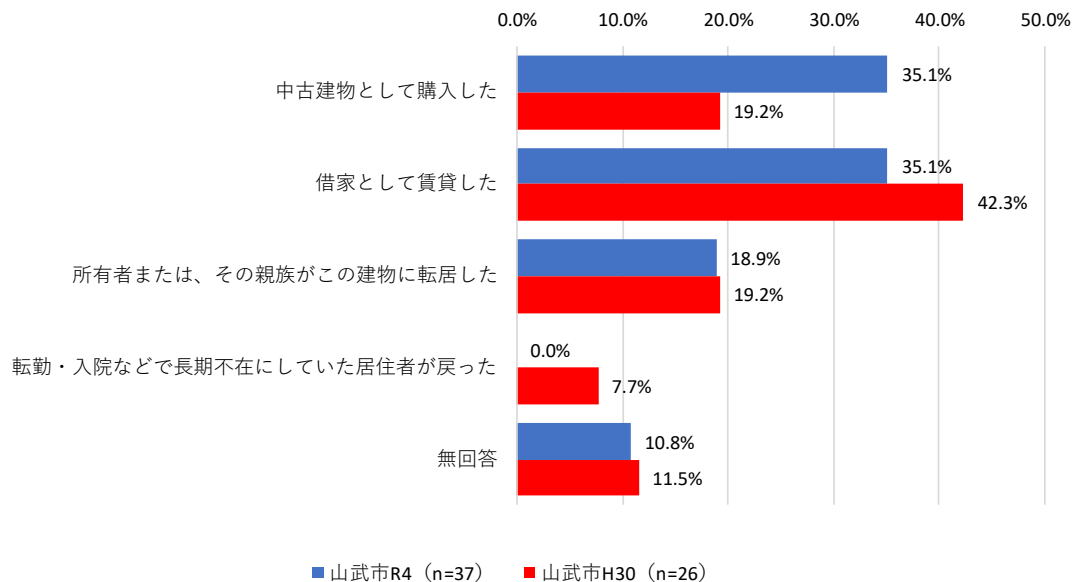
選択肢	山武市R4		山武市H30
	回答数	割合	割合
自分が所有している	267	75.2%	73.4%
自分は所有していないが、親族が所有している	41	11.5%	8.4%
建物を所有している法人の代表者である	10	2.8%	1.9%
自分や親族は所有していないが、この建物を管理している	5	1.4%	1.1%
自分や親族は所有していないが、この建物を利用している	0	0.0%	0.0%
所有しておらず、利用や管理もしていない	19	5.4%	6.5%
既に取り壊されている。または建て替えられている	5	1.4%	1.5%
この建物に心当たりがない	6	1.7%	2.3%
無回答	3	0.8%	4.9%



■建物に住むようになった経緯

- ◆建物に住むようになった経緯は、「中古物件として購入した」及び、「借家として賃貸した」が最も多く、それぞれ 35.1%となっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「中古物件として購入した」が 15.9%増加し、「借家として賃貸した」が 7.2%減少しています。また、「転勤・入院などで長期不在にしていた居住者が戻った」は今回調査（R4）では 0.0%となっています。

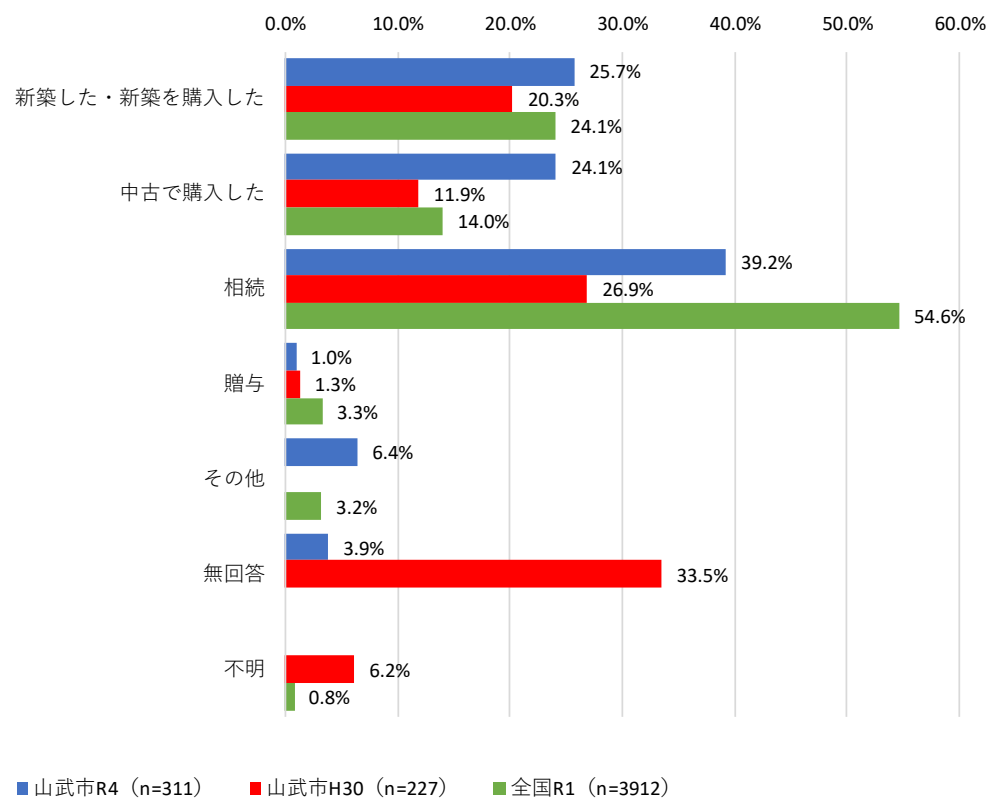
選択肢	山武市 R4		山武市 H30
	回答数	割合	割合
中古建物として購入した	13	35.1%	19.2%
借家として賃貸した	13	35.1%	42.3%
所有者または、その親族がこの建物に転居した	7	18.9%	19.2%
転勤・入院などで長期不在にしていた居住者が戻った	0	0.0%	7.7%
無回答	4	10.8%	11.5%



■建物の取得状況

- ◆建物の取得状況については、「相続」が 39.2%で最も多くなっています。次いで、「新築した・新築を購入した」が 25.7%となっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「中古で購入した」が 12.2%増加しています。
- ◆全国と比較すると、「相続」が全国より 15.4%少なくなっています。

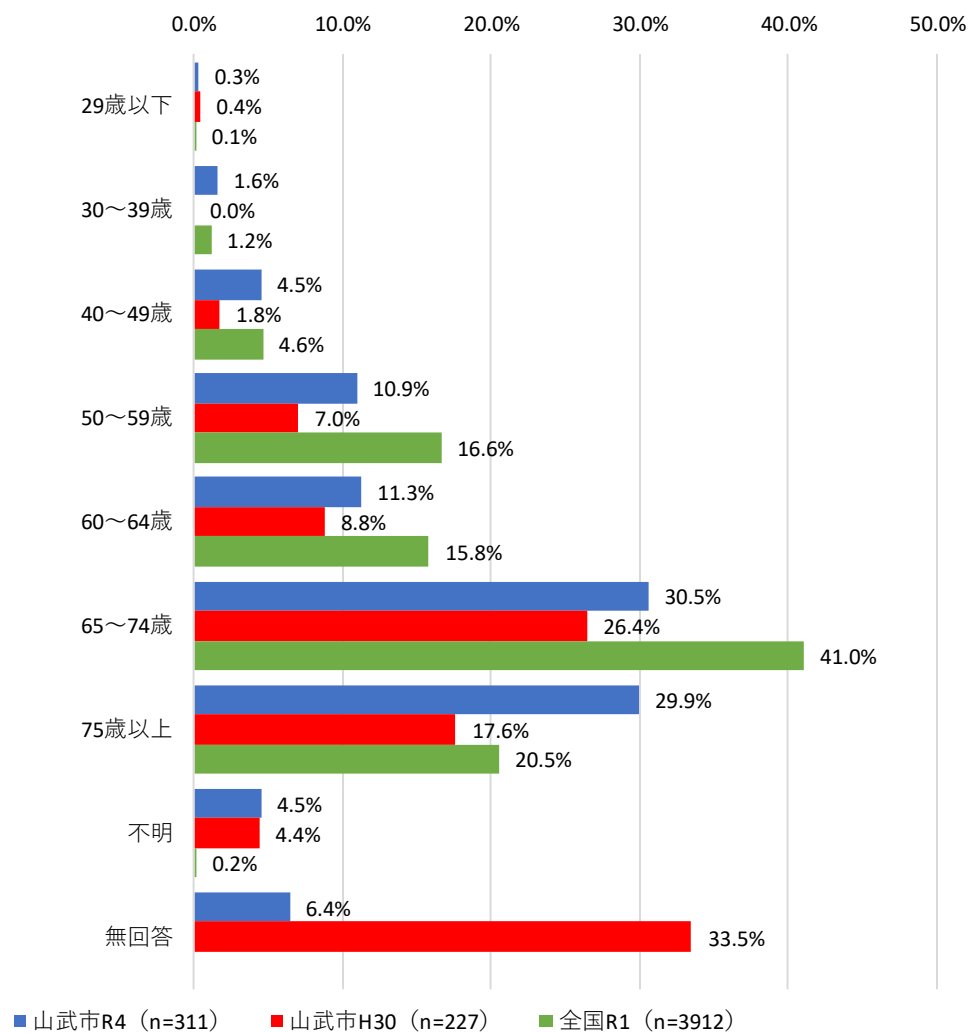
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
新築した・新築を購入した	80	25.7%	20.3%	24.1%
中古で購入した	75	24.1%	11.9%	14.0%
相続	122	39.2%	26.9%	54.6%
贈与	3	1.0%	1.3%	3.3%
その他	20	6.4%	-	3.2%
無回答	12	3.9%	33.5%	-
不明	-	-	6.2%	0.8%



■建物所有者の年齢

- ◆建物の所有者の年齢は「65～74 歳」が 30.5%と最も多くなっています。
- ◆特に 75 歳以上の所有者は、前回調査（H30）より 12.3%、全国（R1）より 9.4%多くな
っており空家等所有者の高齢化の進行が伺えます。

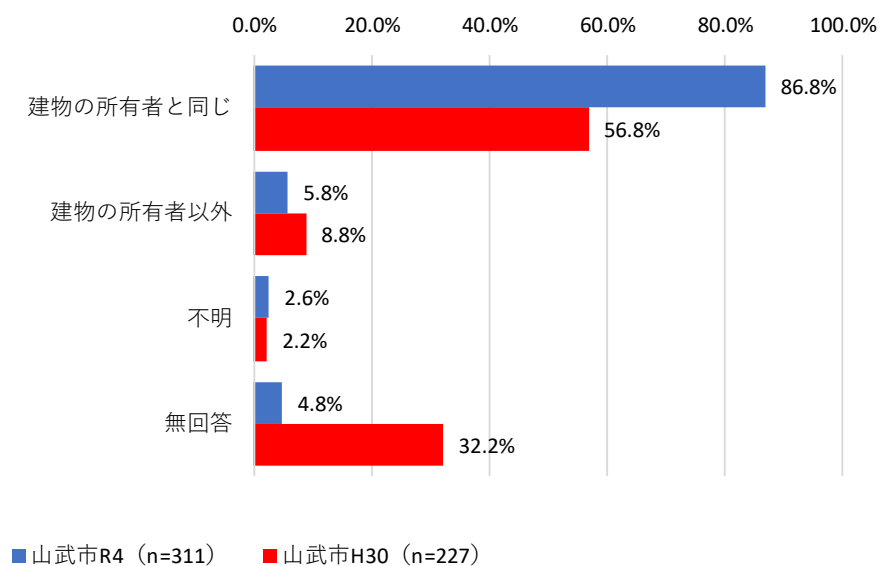
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
29歳以下	1	0.3%	0.4%	0.1%
30～39歳	5	1.6%	0.0%	1.2%
40～49歳	14	4.5%	1.8%	4.6%
50～59歳	34	10.9%	7.0%	16.6%
60～64歳	35	11.3%	8.8%	15.8%
65～74歳	95	30.5%	26.4%	41.0%
75歳以上	93	29.9%	17.6%	20.5%
不明	14	4.5%	4.4%	0.2%
無回答	20	6.4%	33.5%	-



■土地の所有者

- ◆土地の所有者は「建物の所有者と同じ」が 86.8%と最も多くなっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「建物所有者と同じ」が 30.0%増加しています。

選択肢	山武市R4		山武市H30
	回答数	割合	割合
建物の所有者と同じ	270	86.8%	56.8%
建物の所有者以外	18	5.8%	8.8%
不明	8	2.6%	2.2%
無回答	15	4.8%	32.2%

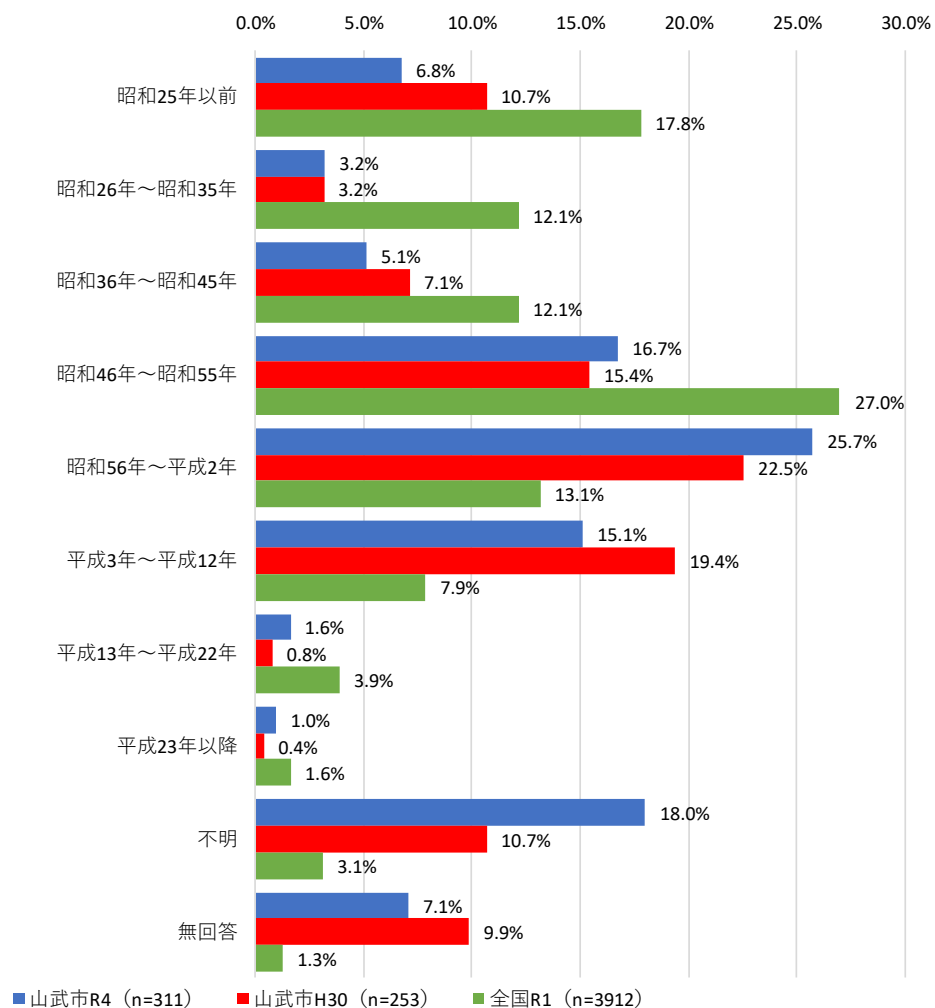


■建物の建築時期

- ◆建物の建築時期については、「昭和 56 年～平成 2 年」が最も多く、25.7%となっており、前回調査（H30）より 3.2%多く、全国（R1）より 12.6%多くなっています。
- ◆また、旧耐震基準である昭和 56 年以前の建物は 31.8%となっており、前回調査（H30）の 36.4%、全国の 69.0%に比べて少ないものの、一定数見られます。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
昭和25年以前	21	6.8%	10.7%	17.8%
昭和26年～昭和35年	10	3.2%	3.2%	12.1%
昭和36年～昭和45年	16	5.1%	7.1%	12.1%
昭和46年～昭和55年	52	16.7%	15.4%	27.0%
昭和56年～平成2年	80	25.7%	22.5%	13.1%
平成3年～平成12年	47	15.1%	19.4%	7.9%
平成13年～平成22年	5	1.6%	0.8%	3.9%
平成23年以降	3	1.0%	0.4%	1.6%
不明	56	18.0%	10.7%	3.1%
無回答	22	7.1%	9.9%	1.3%

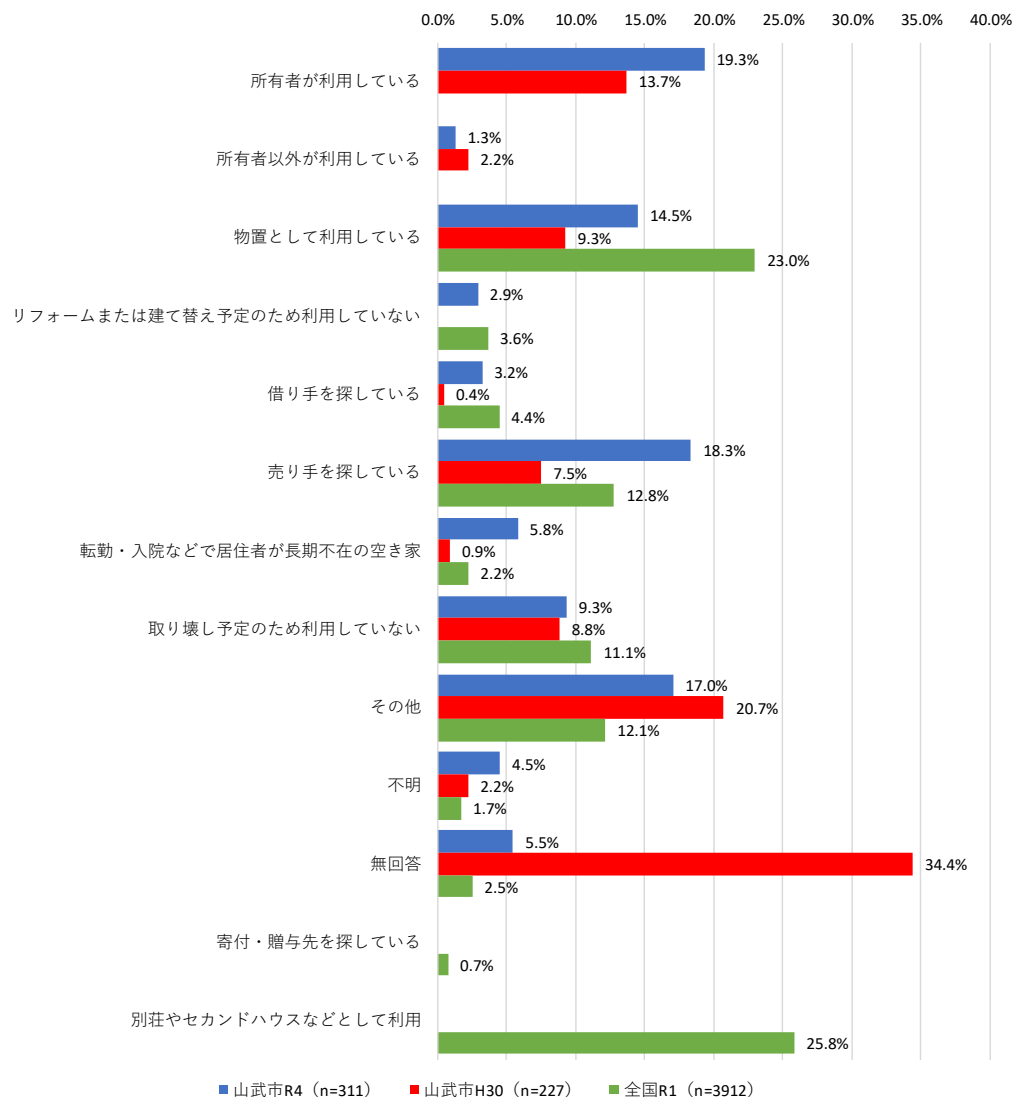
※全国 R1 において、昭和 26 年～45 年の集計のため、昭和 26 年～昭和 35 年＝12.1%、昭和 36 年～昭和 45 年＝12.1%の同率で計上した。



■建物の利用方法

- ◆建物の利用方法は「所有者が利用している」が最も多く、19.3%となっています。次いで、「売り手を探している」が18.3%となっています
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「売り手を探している」が10.8%増加しています。
- ◆全国と比較すると、「物置として利用している」が全国より8.5%少なく、「売り手を探している」が全国よりも5.5%多くなっています。

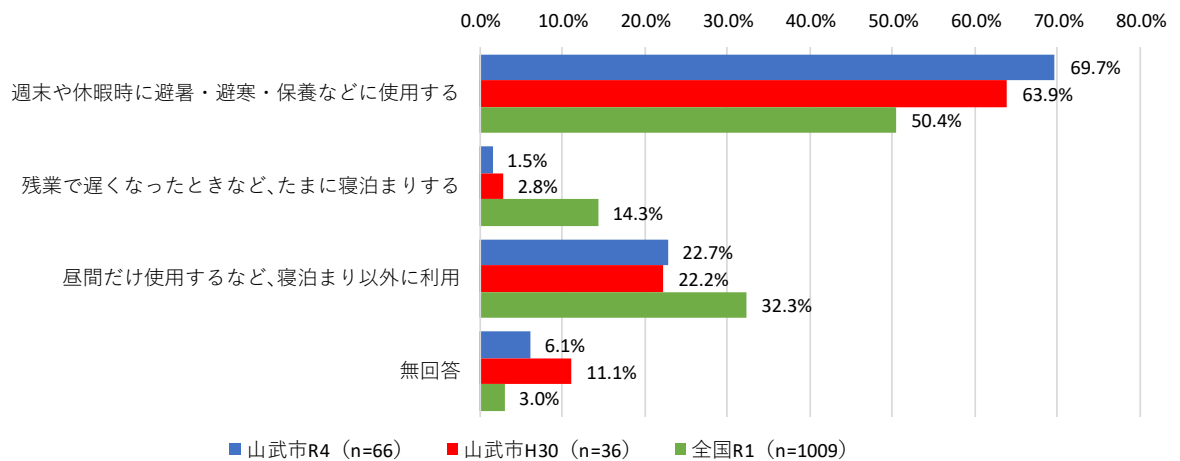
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
所有者が利用している	60	19.3%	13.7%	-
所有者以外が利用している	4	1.3%	2.2%	-
物置として利用している	45	14.5%	9.3%	23.0%
リフォームまたは建て替え予定のため利用していない	9	2.9%	-	3.6%
借り手を探している	10	3.2%	0.4%	4.4%
売り手を探している	57	18.3%	7.5%	12.8%
転勤・入院などで居住者が長期不在の空き家	18	5.8%	0.9%	2.2%
取り壊し予定のため利用していない	29	9.3%	8.8%	11.1%
その他	53	17.0%	20.7%	12.1%
不明	14	4.5%	2.2%	1.7%
無回答	17	5.5%	34.4%	2.5%
寄付・贈与先を探している	-	-	-	0.7%
別荘やセカンドハウスなどとして利用	-	-	-	25.8%



■建物の利用状況

- ◆建物の利用状況は、所有者が利用している内、「週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する」が69.7%と最も多くなっています。
- ◆全国と比較すると、「週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する」が全国よりも19.3%多く、「昼間だけ使用するなど、寝泊り以外に利用」は全国よりも9.6%少なく、全国と利用目的が違ふことが読みとれます。

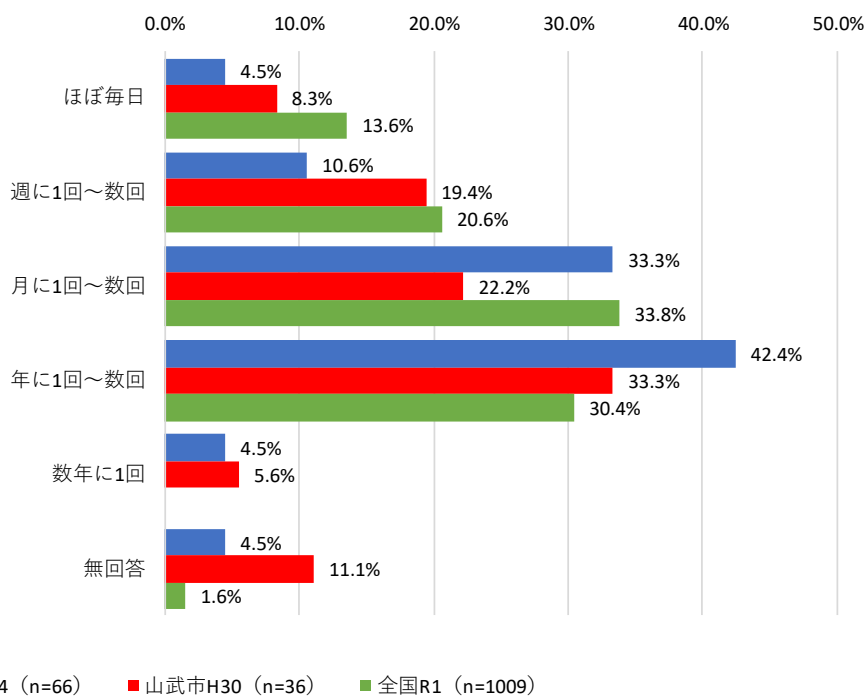
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する	46	69.7%	63.9%	50.4%
残業で遅くなったときなど、たまに寝泊まりする	1	1.5%	2.8%	14.3%
昼間だけ使用するなど、寝泊り以外に利用	15	22.7%	22.2%	32.3%
無回答	4	6.1%	11.1%	3.0%



■建物の利用頻度

- ◆建物の利用頻度は、「年に1回～数回」が42.4%と最も多くなっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「年に1回～数回」が9.1%増加し、「月に1回～数回」についても11.1%増加しています。
- ◆全国よりも「年に1回～数回」が12.0%多く、「ほぼ毎日」が9.1%、「週に1回～数回」が10.0%少ないことから全国よりも利用頻度が低いことが伺えます。

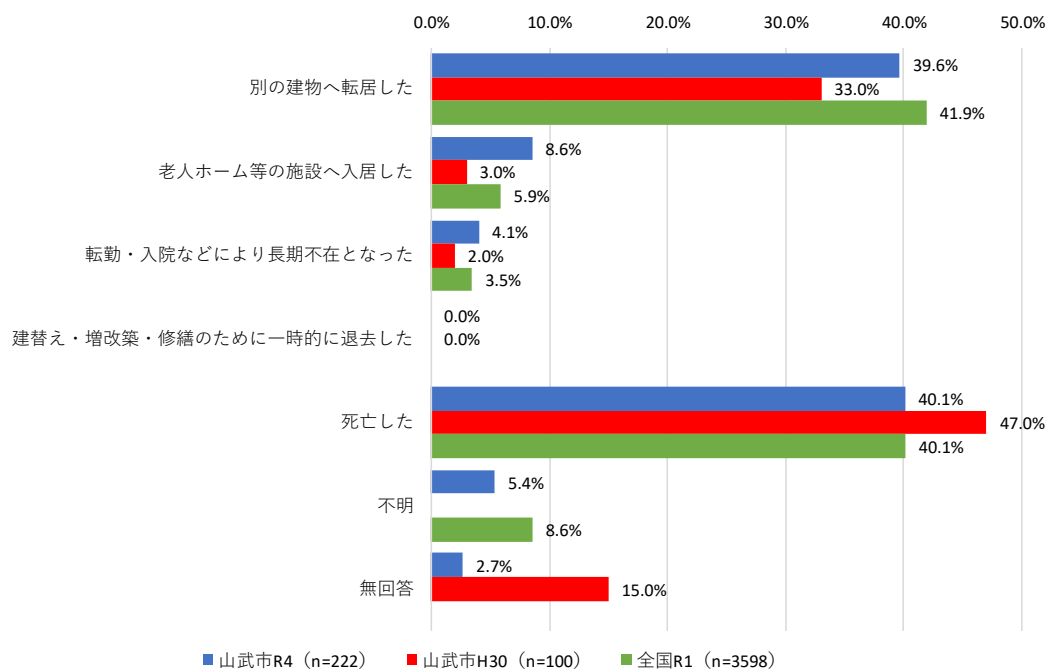
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
ほぼ毎日	3	4.5%	8.3%	13.6%
週に1回～数回	7	10.6%	19.4%	20.6%
月に1回～数回	22	33.3%	22.2%	33.8%
年に1回～数回	28	42.4%	33.3%	30.4%
数年に1回	3	4.5%	5.6%	-
無回答	3	4.5%	11.1%	1.6%



■建物に住まなくなった理由

- ◆建物に住まなくなった理由は「死亡した」が 40.1%と最も多くなっています。次いで「別の建物に転居した」が 39.6%となっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「別の建物に転居した」が 6.6%多くなっており、「死亡した」が 6.9%少なくなっています。
- ◆全国と比較すると、全国は「別の建物へ転居した」が最も割合が多くなっていますが、山武市では「死亡した」が最も多くなっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
別の建物へ転居した	88	39.6%	33.0%	41.9%
老人ホーム等の施設へ入居した	19	8.6%	3.0%	5.9%
転勤・入院などにより長期不在となった	9	4.1%	2.0%	3.5%
建替え・増改築・修繕のために一時的に退去した	0	0.0%	0.0%	-
死亡した	89	40.1%	47.0%	40.1%
不明	12	5.4%	-	8.6%
無回答	6	2.7%	15.0%	-

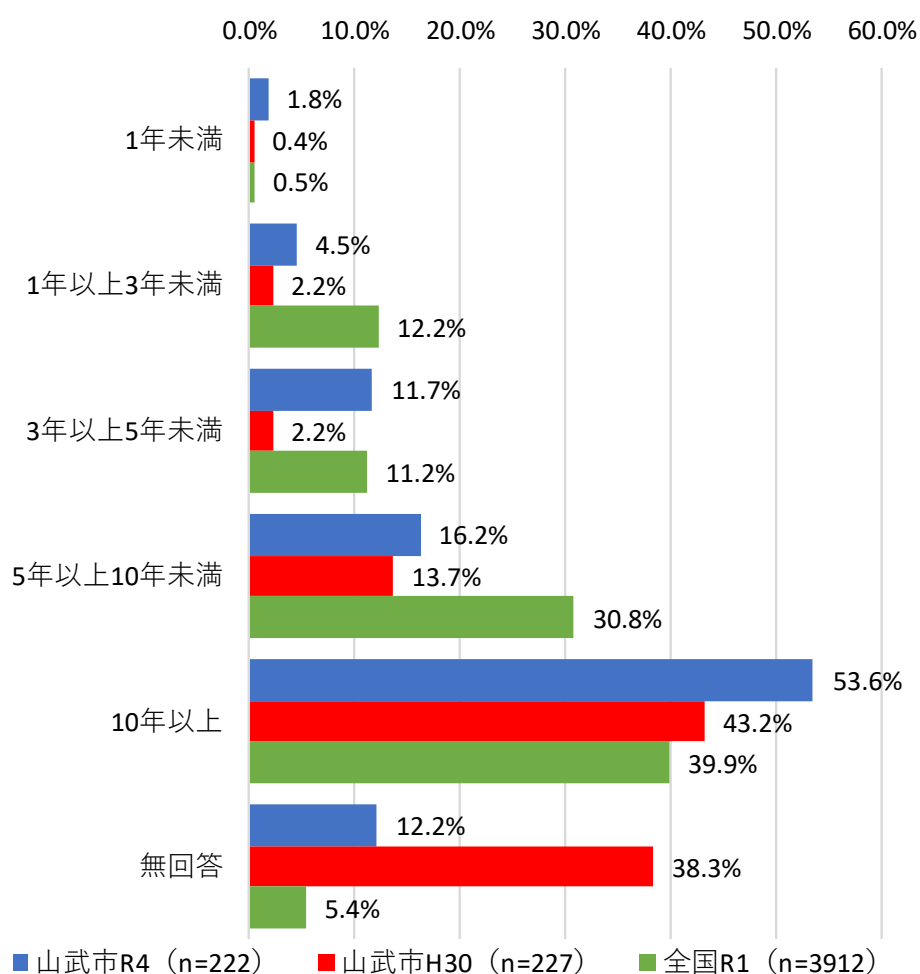


■建物に住まなくなっている経過年数

- ◆建物に住まなくなっている経過年数は「10 年以上」が 53.6%と最も多くなっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「10 年以上」が 10.4%多くなっています。
- ◆全国と比較すると、「10 年以上」が 13.7%多く、「5 年以上 10 年未満」が 14.6%少なくなっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
1年未満	4	1.8%	0.4%	0.5%
1年以上3年未満	10	4.5%	2.2%	12.2%
3年以上5年未満	26	11.7%	2.2%	11.2%
5年以上10年未満	36	16.2%	13.7%	30.8%
10年以上	119	53.6%	43.2%	39.9%
無回答	27	12.2%	38.3%	5.4%

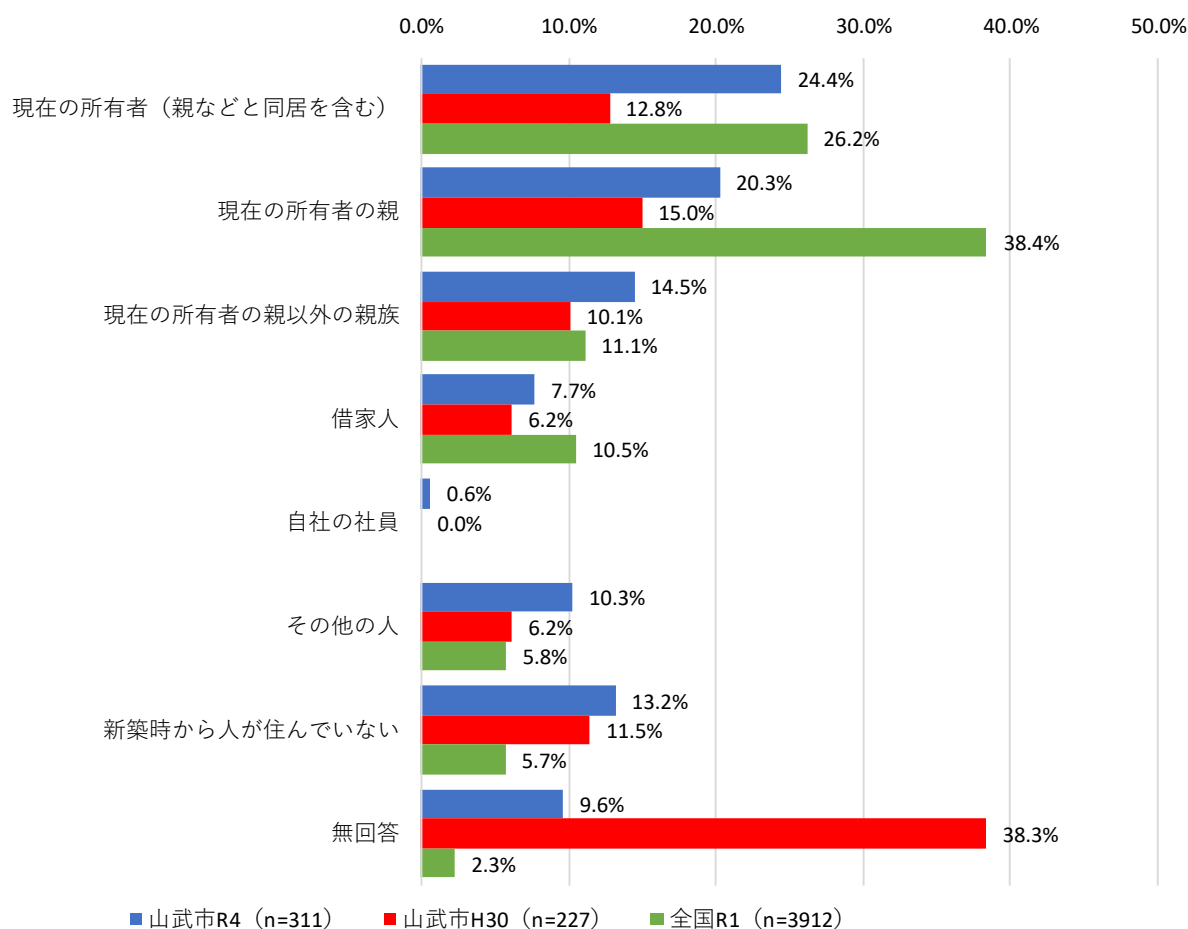
※全国 R1 において、5 年以上 11 年未満の範囲を 5 年以上 10 年未満として計上した。



■建物の最後の利用者

- ◆建物の最後の利用者は、「現在の所有者（親など同居含む）」が 24.4%と最も多くなっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、前回調査（H30）では「所有者の親」の割合が最も多くなっていましたが、今回調査では「現在の所有者（親など同居含む）」が最も高くなっています。
- ◆全国と比較すると、「現在の所有者の親」が全国よりも 18.1%少なく、「新築時から人が住んでいない」が 7.5%多くなっています。

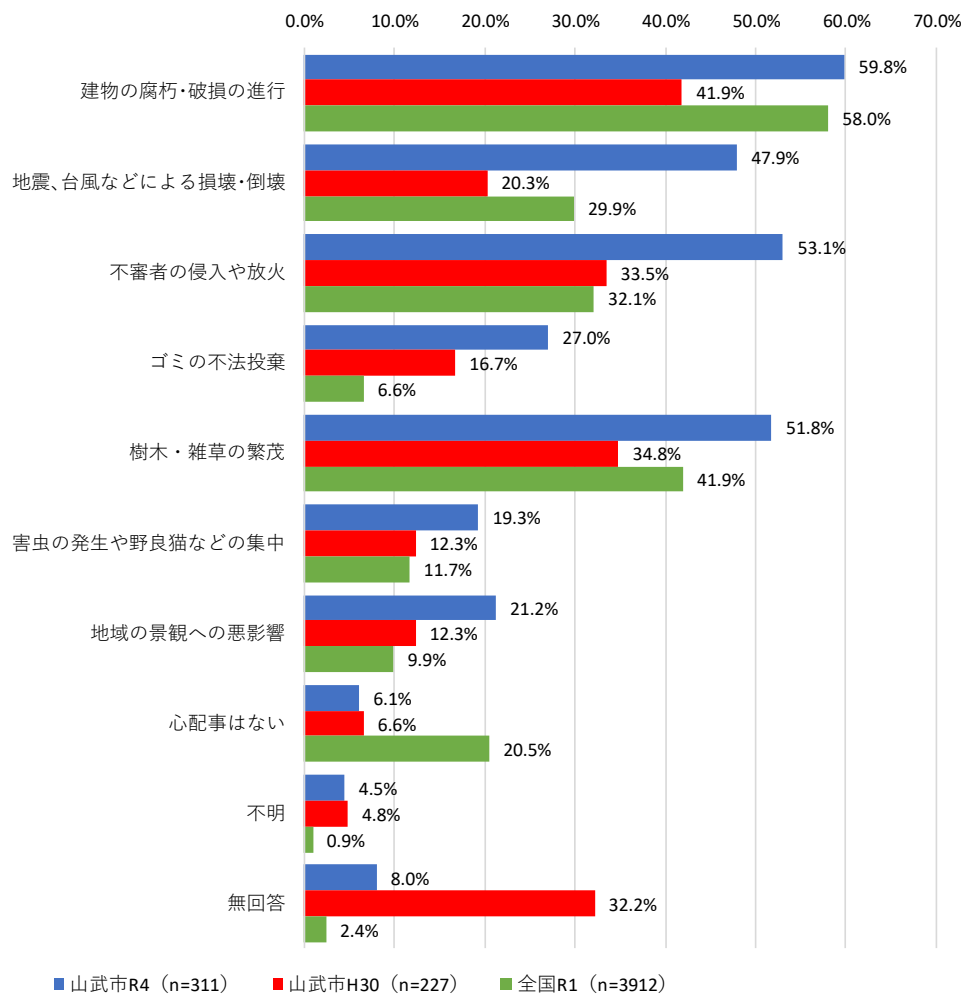
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
現在の所有者（親など同居を含む）	76	24.4%	12.8%	26.2%
現在の所有者の親	63	20.3%	15.0%	38.4%
現在の所有者の親以外の親族	45	14.5%	10.1%	11.1%
借家人	24	7.7%	6.2%	10.5%
自社の社員	2	0.6%	0.0%	-
その他の人	32	10.3%	6.2%	5.8%
新築時から人が住んでいない	41	13.2%	11.5%	5.7%
無回答	30	9.6%	38.3%	2.3%



■建物管理に関する心配事

- ◆建物管理に関する心配事は、「建物の腐朽・破損の進行」が最も多く、59.8%となっています。次いで「不審者の侵入や放火」が53.1%となっています。
- ◆全国と比較すると、山武市では全国より「不審者の侵入や放火」が21.0%、「地震、台風などによる破壊・倒壊」が18.0%多く、「心配事はない」が14.4%少なくなっています。

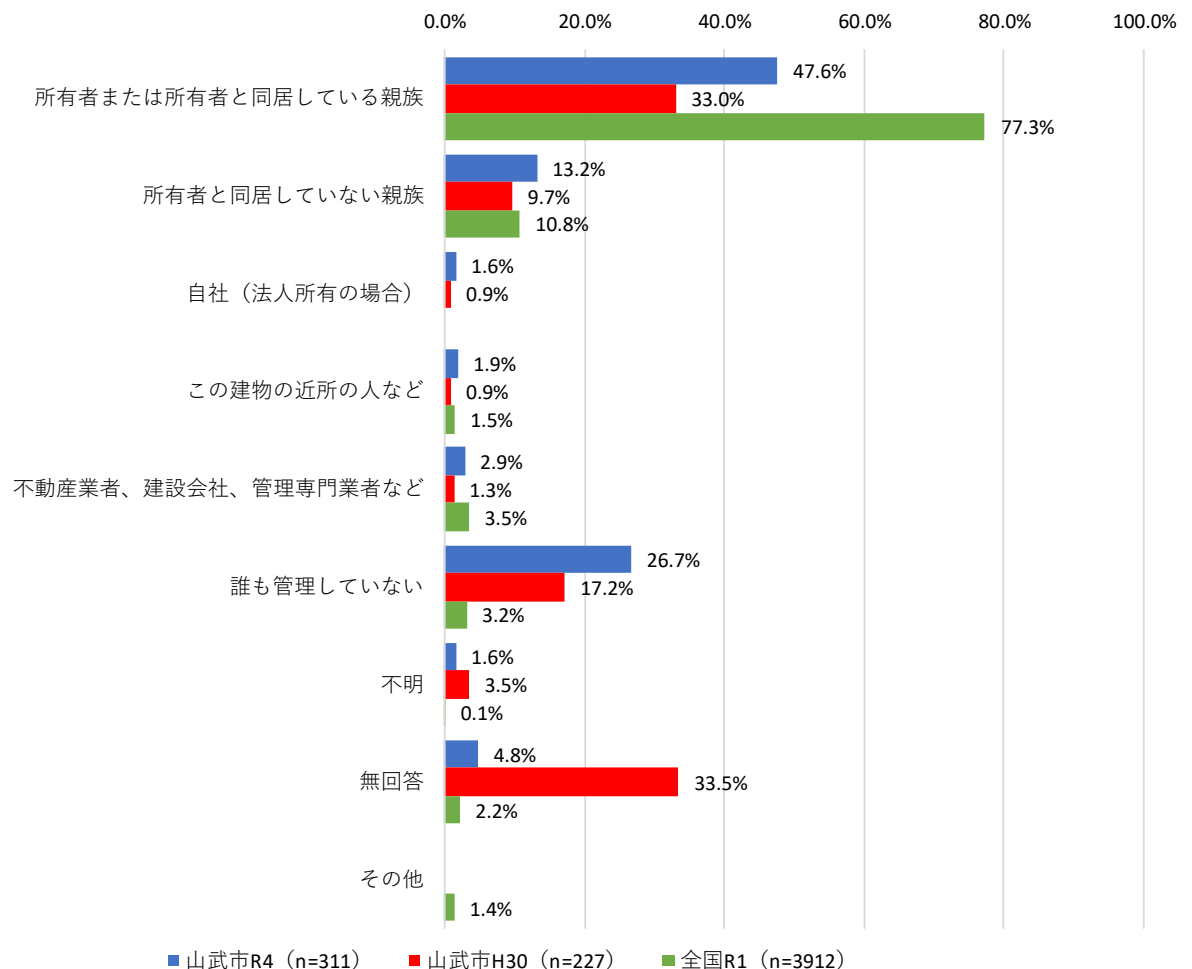
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
建物の腐朽・破損の進行	186	59.8%	41.9%	58.0%
地震、台風などによる損壊・倒壊	149	47.9%	20.3%	29.9%
不審者の侵入や放火	165	53.1%	33.5%	32.1%
ゴミの不法投棄	84	27.0%	16.7%	6.6%
樹木・雑草の繁茂	161	51.8%	34.8%	41.9%
害虫の発生や野良猫などの集中	60	19.3%	12.3%	11.7%
地域の景観への悪影響	66	21.2%	12.3%	9.9%
心配事はない	19	6.1%	6.6%	20.5%
不明	14	4.5%	4.8%	0.9%
無回答	25	8.0%	32.2%	2.4%



■建物の管理者

- ◆建物の管理者は、「所有者または所有者と同居している親族」が 47.6%と最も多く、次いで誰も管理していないが 26.7%となっている。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「所有者または所有者と同居している親族」が 14.6%増加し、「誰も管理していない」が 9.5%増加しています。
- ◆全国と比較すると、山武市では、「所有者または所有者と同居している親族」が 29.7%少なくなっており、「誰も管理していない」が 23.5%多くなっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
所有者または所有者と同居している親族	148	47.6%	33.0%	77.3%
所有者と同居していない親族	41	13.2%	9.7%	10.8%
自社（法人所有の場合）	5	1.6%	0.9%	-
この建物の近所の人など	6	1.9%	0.9%	1.5%
不動産業者、建設会社、管理専門業者など	9	2.9%	1.3%	3.5%
誰も管理していない	83	26.7%	17.2%	3.2%
不明	5	1.6%	3.5%	0.1%
無回答	15	4.8%	33.5%	2.2%
その他	-	-	-	1.4%

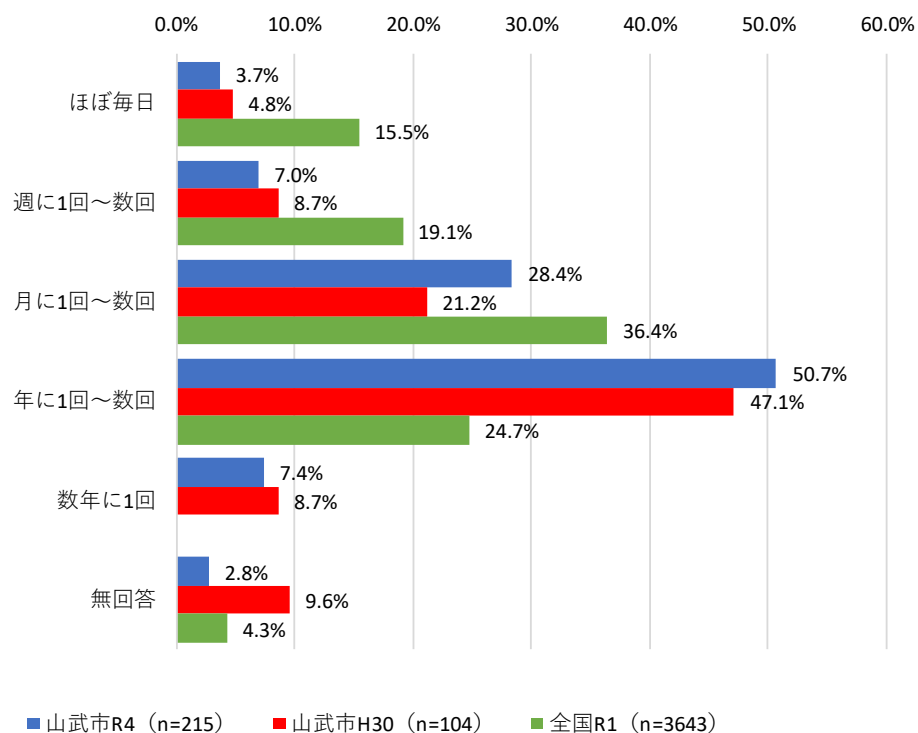


■建物の管理頻度

◆建物の管理頻度は、「年に1回～数回」が 50.7%と最も多く、次いで「月1回～数回」が 28.4%となっている。

◆全国と比較すると、「年に1回～数回」が 26.0%多くなっています。

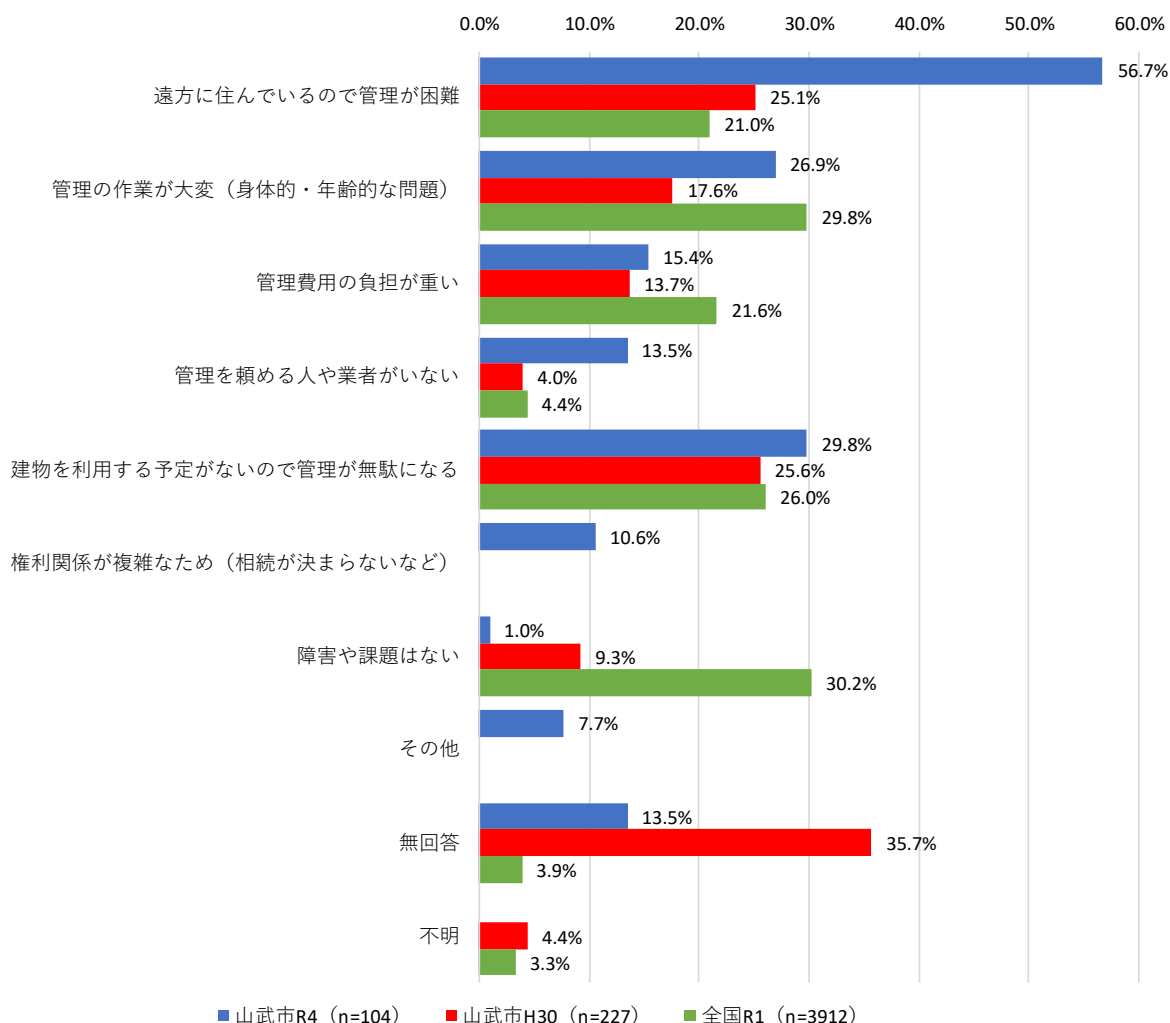
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
ほぼ毎日	8	3.7%	4.8%	15.5%
週に1回～数回	15	7.0%	8.7%	19.1%
月に1回～数回	61	28.4%	21.2%	36.4%
年に1回～数回	109	50.7%	47.1%	24.7%
数年に1回	16	7.4%	8.7%	-
無回答	6	2.8%	9.6%	4.3%



建物を管理していない理由

- ◆建物を管理していない理由は、「遠方に住んでいるため管理が困難」が 56.7%と最も多く、次いで「建物を利用する予定がないので管理が無駄になる」が 29.8%、「管理の作業が大変（身体的・年齢的な問題）」が 26.9%となっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると、「遠方に住んでいるため管理が困難」は 31.6%増加しています。
- ◆全国と比較すると、「遠方に住んでいるため管理が困難」が 35.7%多くなっています。

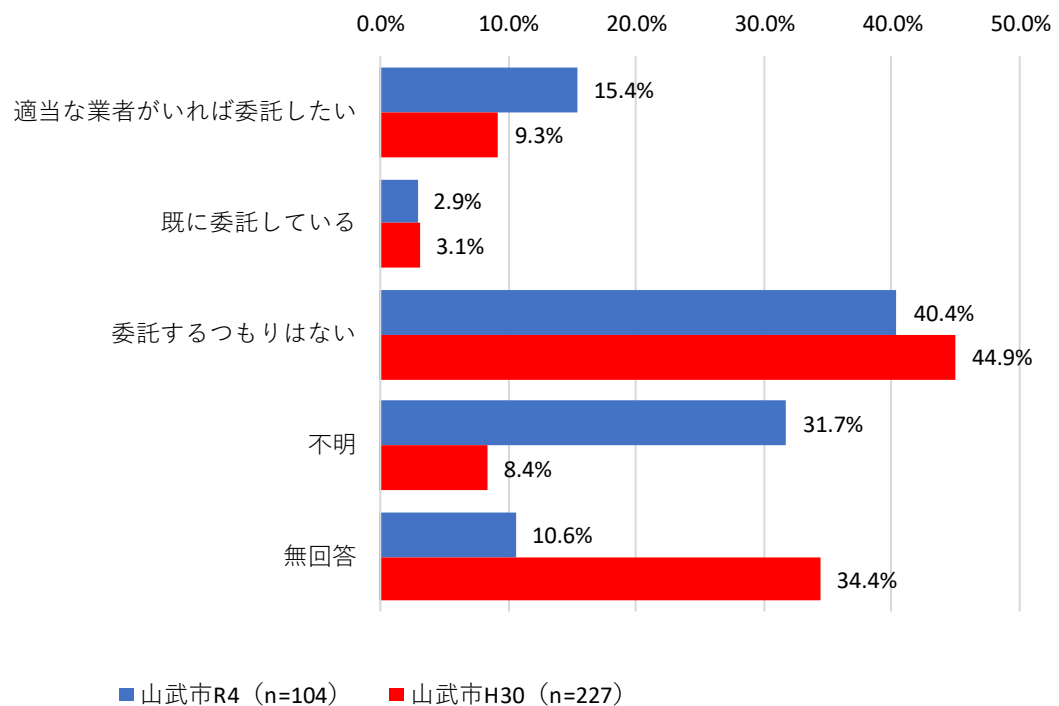
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
遠方に住んでいるので管理が困難	59	56.7%	25.1%	21.0%
管理の作業が大変（身体的・年齢的な問題）	28	26.9%	17.6%	29.8%
管理費用の負担が重い	16	15.4%	13.7%	21.6%
管理を頼める人や業者がない	14	13.5%	4.0%	4.4%
建物を利用する予定がないので管理が無駄になる	31	29.8%	25.6%	26.0%
権利関係が複雑なため（相続が決まらないなど）	11	10.6%	-	-
障害や課題はない	1	1.0%	9.3%	30.2%
その他	8	7.7%	-	-
無回答	14	13.5%	35.7%	3.9%
不明	-	-	4.4%	3.3%



■専門業者への管理委託

- ◆専門業者への管理委託は、「委託するつもりはない」が40.4%と最も多くなっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると「適切な業者がいれば委託したい」が6.1%増加しています。

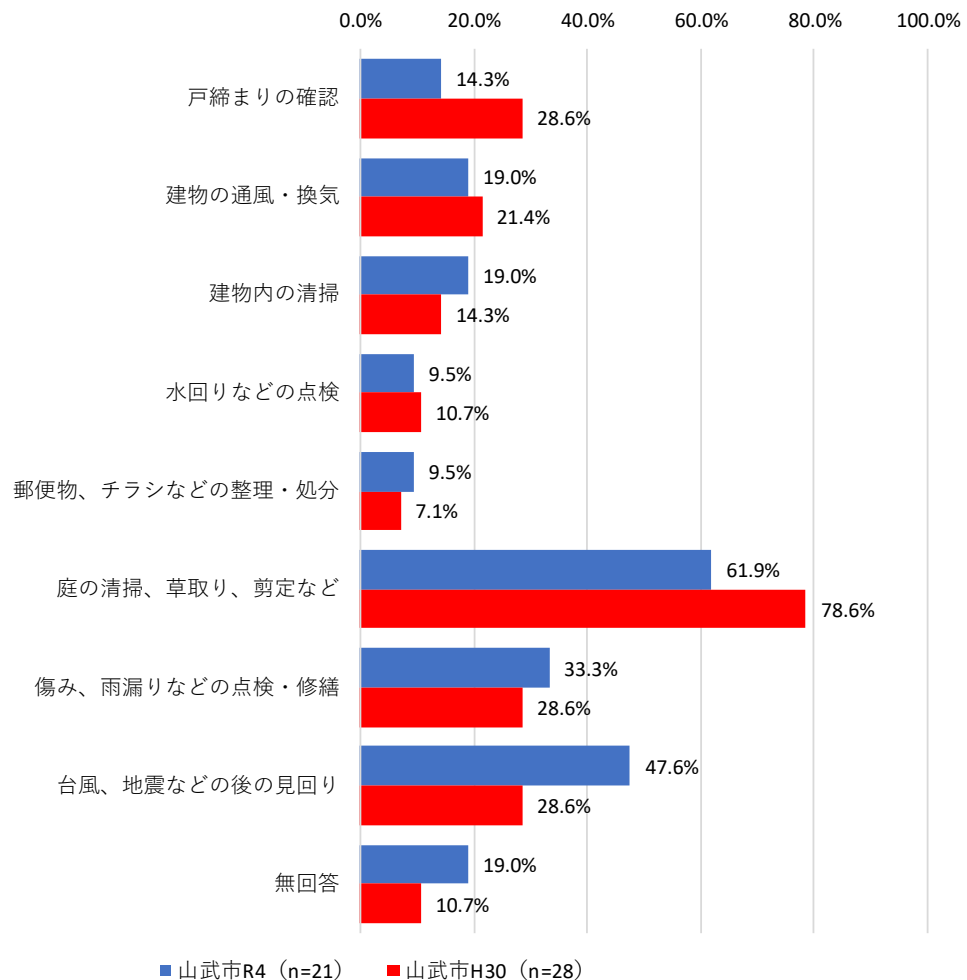
選択肢	山武市R4		山武市H30
	回答数	割合	割合
適切な業者がいれば委託したい	16	15.4%	9.3%
既に委託している	3	2.9%	3.1%
委託するつもりはない	42	40.4%	44.9%
不明	33	31.7%	8.4%
無回答	11	10.6%	34.4%



■専門業者へ希望するサービス

◆専門業者へ希望するサービスは「庭の清掃、草取り、剪定など」が 61.9%と最も多く、次いで、「台風、地震などの後の見回り」が 47.6%となっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30
	回答数	割合	割合
戸締まりの確認	3	14.3%	28.6%
建物の通風・換気	4	19.0%	21.4%
建物内の清掃	4	19.0%	14.3%
水回りなどの点検	2	9.5%	10.7%
郵便物、チラシなどの整理・処分	2	9.5%	7.1%
庭の清掃、草取り、剪定など	13	61.9%	78.6%
傷み、雨漏りなどの点検・修繕	7	33.3%	28.6%
台風、地震などの後の見回り	10	47.6%	28.6%
無回答	4	19.0%	10.7%

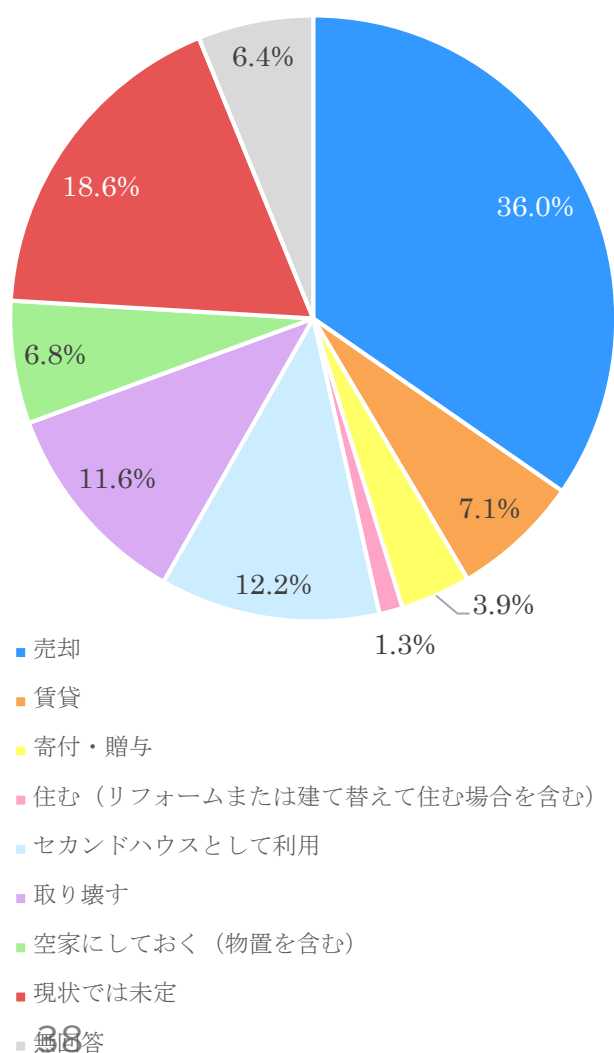


■今後の建物利用予定

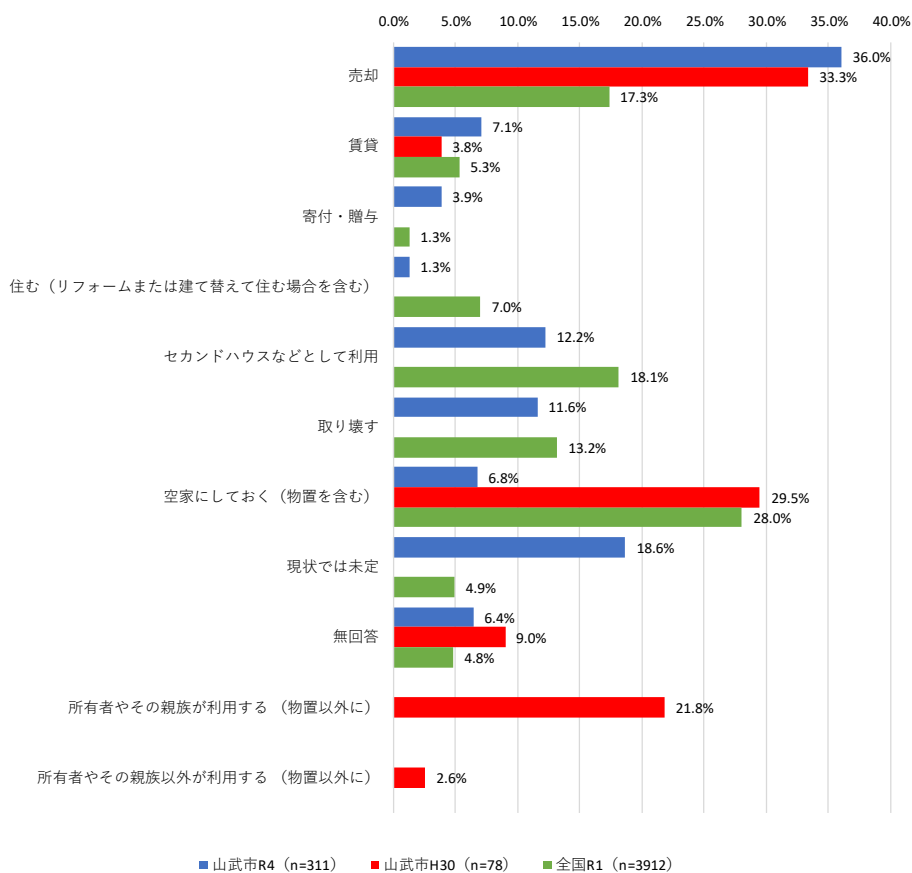
- ◆今後の建物利用予定について、「売却」が 36.0%と最も多くなっており、全国との比較では 18.7%多く、前回調査（H30）との比較では 2.7%多くなっています。
- ◆また、「空家にしておく（物置を含む）」が、全国に比べて 21.2%少ないことが、本市の特徴となっています。

選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
売却	112	36.0%	33.3%	17.3%
賃貸	22	7.1%	3.8%	5.3%
寄付・贈与	12	3.9%	-	1.3%
住む（リフォームまたは建て替えて住む場合を含む）	4	1.3%	-	7.0%
セカンドハウスなどとして利用	38	12.2%	-	18.1%
取り壊す	36	11.6%	-	13.2%
空家にしておく（物置を含む）	21	6.8%	29.5%	28.0%
現状では未定	58	18.6%	-	4.9%
無回答	20	6.4%	9.0%	4.8%
所有者やその親族が利用する（物置以外に）	-	-	21.8%	-
所有者やその親族以外が利用する（物置以外に）	-	-	2.6%	-

山武市 R4



山武市 R4・H30、全国 R1

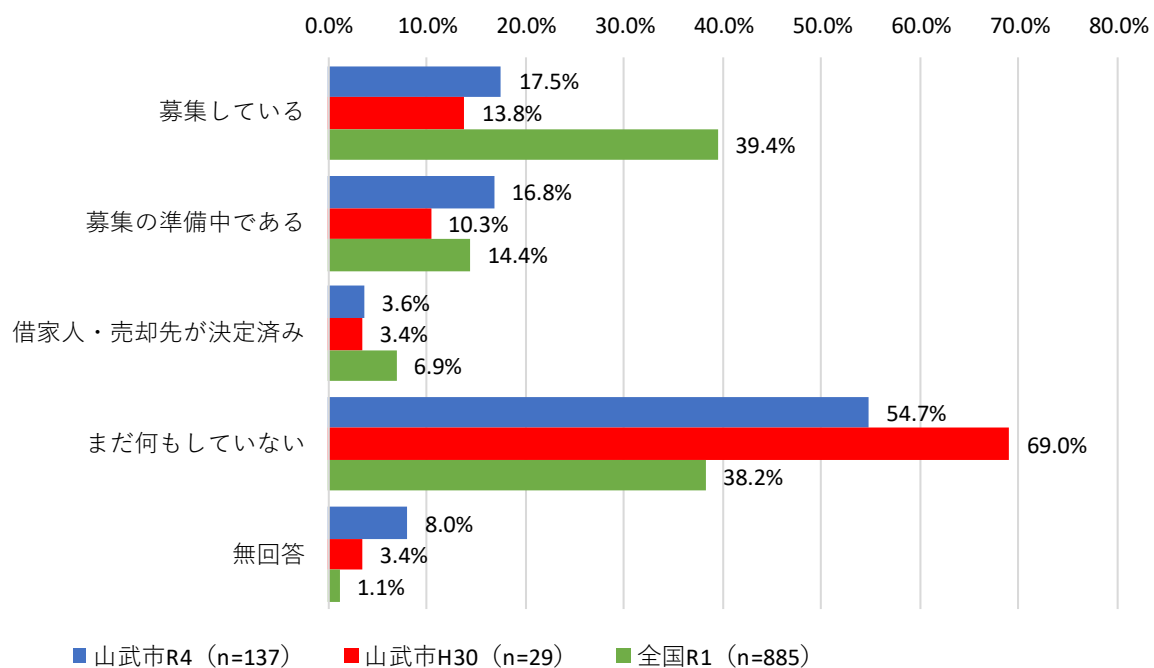


■ 山武市 R4 (n=311) ■ 山武市 H30 (n=78) ■ 全国 R1 (n=3912)

■借主または買い主の募集

- ◆借主または買い主の募集は「まだ何もしていない」が 54.7%と最も多くなっています。次いで、「募集している」が 17.5%、「募集の準備中である」が 16.8%となっています。
- ◆全国と比較すると、「募集している」の割合が 21.9%少なくなっており、「まだ何もしていない」が 16.5%多くなっています。

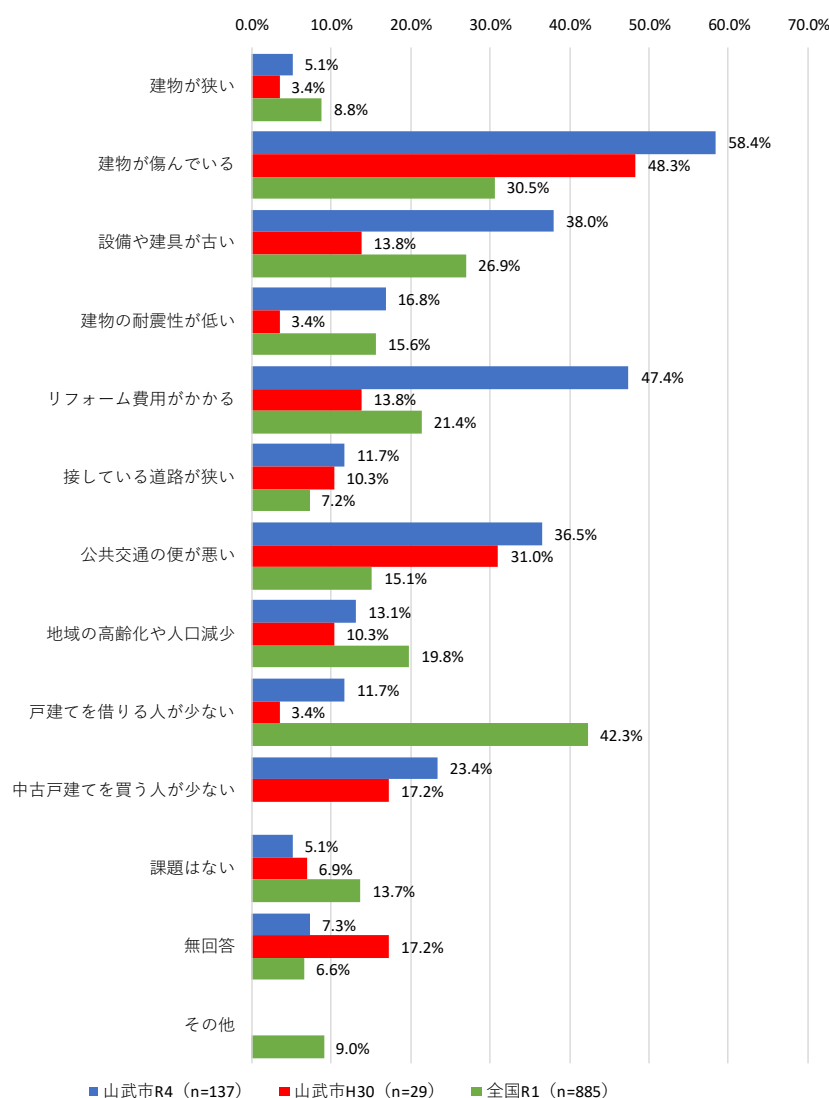
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
募集している	24	17.5%	13.8%	39.4%
募集の準備中である	23	16.8%	10.3%	14.4%
借家人・売却先が決定済み	5	3.6%	3.4%	6.9%
まだ何もしていない	75	54.7%	69.0%	38.2%
無回答	11	8.0%	3.4%	1.1%



■賃貸・売却する上での課題

- ◆賃貸・売却する上での課題は「建物が傷んでいる」が 58.4%と最も多くなっています。次いで「リフォーム費用がかかる」が 47.4%、「公共交通の便が悪い」が 36.5%となっています。
- ◆上位 3 項目は、前回調査（H30）及び全国（R1）と比較して多くなっています。

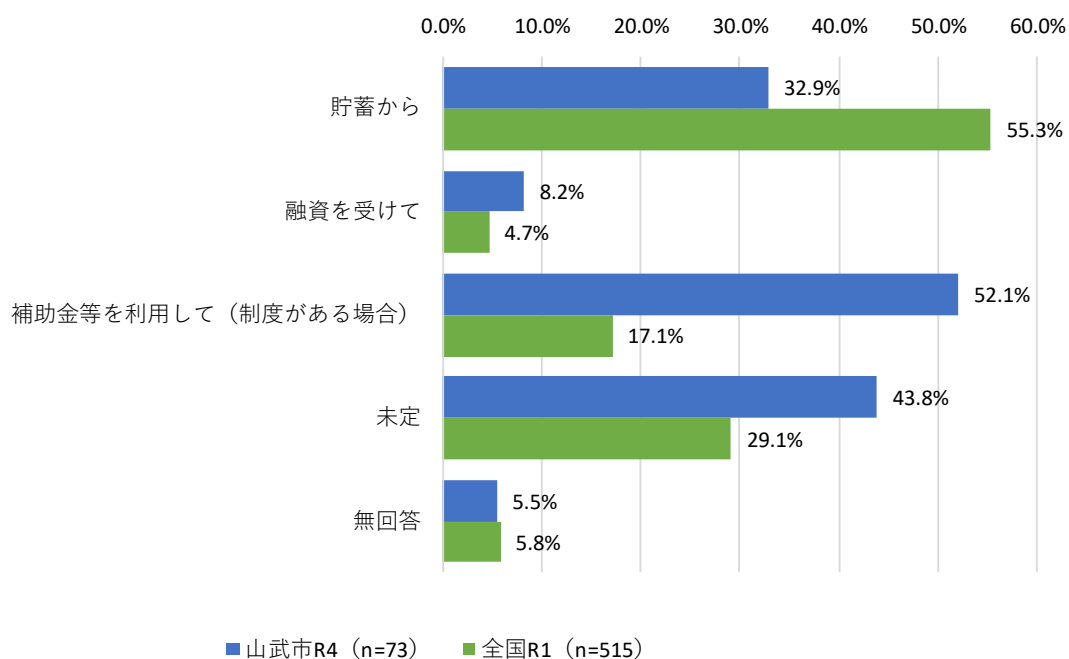
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
建物が狭い	7	5.1%	3.4%	8.8%
建物が傷んでいる	80	58.4%	48.3%	30.5%
設備や建具が古い	52	38.0%	13.8%	26.9%
建物の耐震性が低い	23	16.8%	3.4%	15.6%
リフォーム費用がかかる	65	47.4%	13.8%	21.4%
接している道路が狭い	16	11.7%	10.3%	7.2%
公共交通の便が悪い	50	36.5%	31.0%	15.1%
地域の高齢化や人口減少	18	13.1%	10.3%	19.8%
戸建てを借りる人が少ない	16	11.7%	3.4%	42.3%
中古戸建てを買う人が少ない	32	23.4%	17.2%	-
課題はない	7	5.1%	6.9%	13.7%
無回答	10	7.3%	17.2%	6.6%
その他	-	-	-	9.0%



■建物の取り壊し費用

- ◆建物の取り壊し費用は「補助金を利用して（制度がある場合）」が 52.1%と最も多くなっています。次いで「未定」が 43.8%、「貯蓄から」が 32.9%となっています。
- ◆全国と比較すると、「補助金を利用して（制度がある場合）」が全国より 35.0%多くなっています。

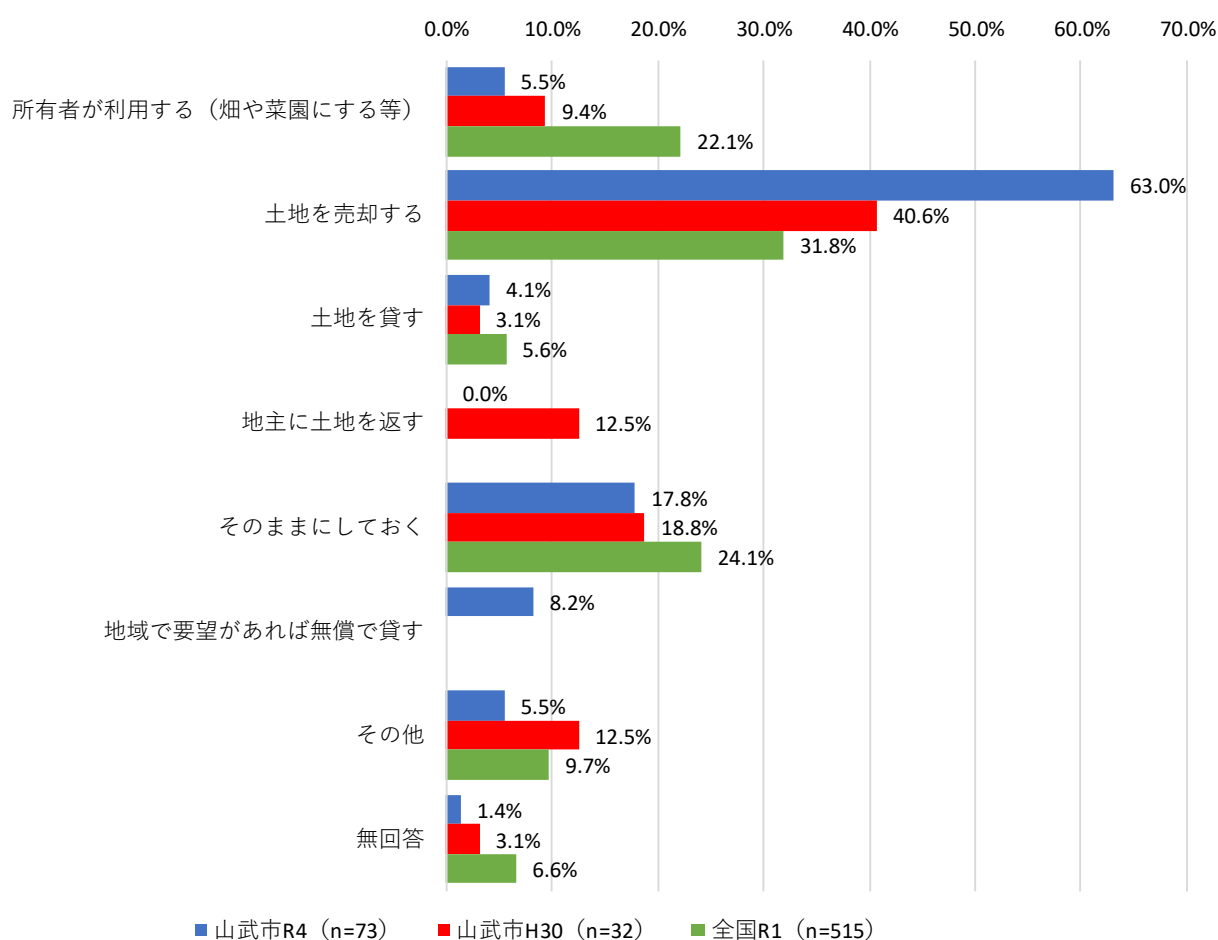
選択肢	山武市R4		全国R1
	回答数	割合	割合
貯蓄から	24	32.9%	55.3%
融資を受けて	6	8.2%	4.7%
補助金等を利用して（制度がある場合）	38	52.1%	17.1%
未定	32	43.8%	29.1%
無回答	4	5.5%	5.8%



■取り壊した後の土地の利用方法

- ◆取り壊した後の土地の利用方法は「土地を売却する」が 63.0%と最も多くなっています。
- ◆前回調査（H30）と比較すると「土地を売却する」が 22.4%多くなっています。
- ◆全国と比較すると、「土地を売却する」が 31.2%多く、「所有者が利用する（畑や菜園にする等）」が 16.6%少なくなっています。また、「地域で要望があれば無償で貸す」が 8.2%となっています。

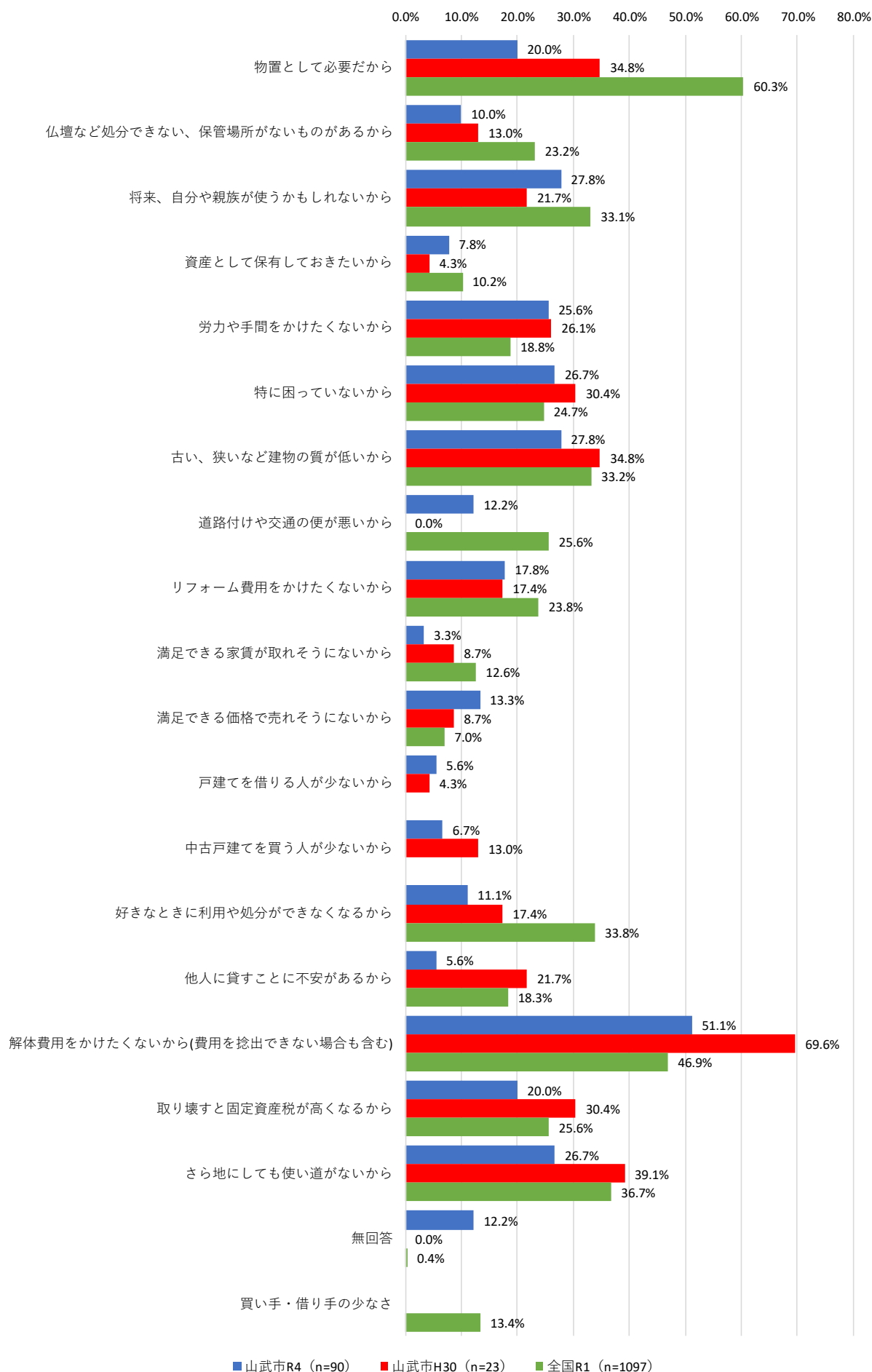
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
所有者が利用する（畑や菜園にする等）	4	5.5%	9.4%	22.1%
土地を売却する	46	63.0%	40.6%	31.8%
土地を貸す	3	4.1%	3.1%	5.6%
地主に土地を返す	0	0.0%	12.5%	-
そのままにしておく	13	17.8%	18.8%	24.1%
地域で要望があれば無償で貸す	6	8.2%	-	-
その他	4	5.5%	12.5%	9.7%
無回答	1	1.4%	3.1%	6.6%



■賃貸・売却しない、または取り壊さない理由

- ◆賃貸・売却しない、または取り壊さない理由は「解体費用をかけたくないから」が51.1%と最も多くなっています。次いで「将来、自分や親族が使うかもしれないから」「古い、狭いなど建物の質が低いから」が、それぞれ27.8%となっています。
- ◆「解体費用をかけたくないから」は、前回調査（H30）より18.5%少なくなっています。

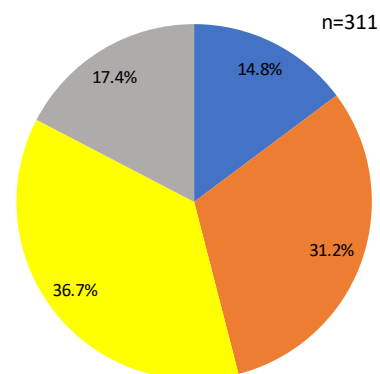
選択肢	山武市R4		山武市H30	全国R1
	回答数	割合	割合	割合
物置として必要だから	18	20.0%	34.8%	60.3%
仏壇など処分できない、保管場所がないものがあるから	9	10.0%	13.0%	23.2%
将来、自分や親族が使うかもしれないから	25	27.8%	21.7%	33.1%
資産として保有しておきたいから	7	7.8%	4.3%	10.2%
労力や手間をかけたくないから	23	25.6%	26.1%	18.8%
特に困っていないから	24	26.7%	30.4%	24.7%
古い、狭いなど建物の質が低いから	25	27.8%	34.8%	33.2%
道路付けや交通の便が悪いから	11	12.2%	0.0%	25.6%
リフォーム費用をかけたくないから	16	17.8%	17.4%	23.8%
満足できる家賃が取れそうにないから	3	3.3%	8.7%	12.6%
満足できる価格で売れそうにないから	12	13.3%	8.7%	7.0%
戸建てを借りる人が少ないから	5	5.6%	4.3%	-
中古戸建てを買う人が少ないから	6	6.7%	13.0%	-
好きなときに利用や処分ができなくなるから	10	11.1%	17.4%	33.8%
他人に貸すことに不安があるから	5	5.6%	21.7%	18.3%
解体費用をかけたくないから(費用を捻出できない場合も含む)	46	51.1%	69.6%	46.9%
取り壊すと固定資産税が高くなるから	18	20.0%	30.4%	25.6%
さら地にしても使い道がないから	24	26.7%	39.1%	36.7%
無回答	11	12.2%	0.0%	0.4%
買い手・借り手の少なさ	-	-	-	13.4%



■空家のリフォーム費用の一部助成制度があった場合利活用等の検討

◆空家のリフォーム費用の一部助成制度があった場合に利活用等を検討するかは「費用助成があってもリフォーム及び利活用は検討しない」が 36.7%と最も多くなっています。次いで「費用助成金額によってはリフォーム及び利活用を検討する」が 31.2%となっています。

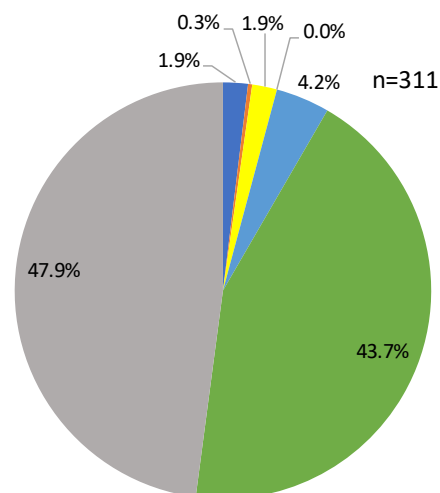
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 費用助成があればリフォーム及び利活用を検討する	46	14.8%
■ 費用助成金額によってはリフォーム及び利活用を検討する	97	31.2%
■ 費用助成があってもリフォーム及び利活用を検討しない	114	36.7%
■ 無回答	54	17.4%



■リフォームを検討する費用助成額

◆リフォームを検討する費用助成額は「50 万円以上」が 43.7%と最も多くなっています。

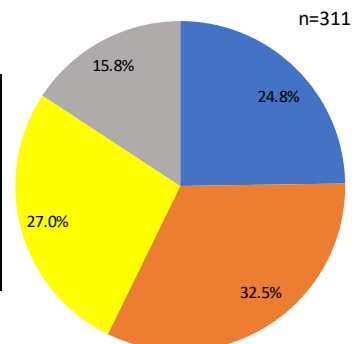
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 10万円	6	1.9%
■ 20万円	1	0.3%
■ 30万円	6	1.9%
■ 40万円	0	0.0%
■ 50万円	13	4.2%
■ 50万円以上	136	43.7%
■ 無回答	149	47.9%



■空家の取り壊し費用の一部助成制度があった場合の取り壊しの検討

◆空家の取り壊し費用の一部助成があった場合の取り壊しの検討は「費用助成金額によっては取り壊しを検討する」が 32.5%と最も多くなっています。次いで「費用助成があっても取り壊しを検討しない」が 27.0%となっています。

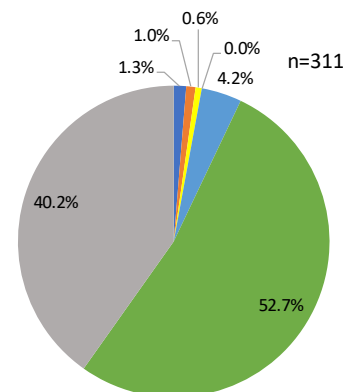
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 費用助成があれば取り壊しを検討する	77	24.8%
■ 費用助成金額によっては取り壊しを検討する	101	32.5%
■ 費用助成があっても取り壊しを検討しない	84	27.0%
■ 無回答	49	15.8%



■取り壊しを検討する費用助成額

◆取り壊しを検討する費用助成額は「50 万円以上」が 52.7%と最も多くなっています。

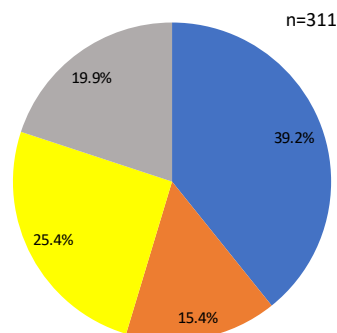
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 10万円	4	1.3%
■ 20万円	3	1.0%
■ 30万円	2	0.6%
■ 40万円	0	0.0%
■ 50万円	13	4.2%
■ 50万円以上	164	52.7%
■ 無回答	125	40.2%



■空家取り壊し後、固定資産税減免制度がある場合の取り壊しの検討

◆空家の取り壊し後、固定資産税の減免制度がある場合の取り壊しの検討は「減免制度があれば取り壊しを検討する」が 39.2%と最も多くなっています。次いで「減免制度があっても取り壊しを検討しない」が 25.4%となっています。

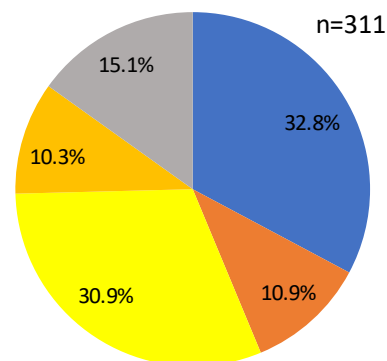
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 減免制度があれば取り壊しを検討する	122	39.2%
■ 減免制度の期間によっては取り壊しを検討する	48	15.4%
■ 減免制度があっても取り壊しを検討しない	79	25.4%
■ 無回答	62	19.9%



■山武市空き家バンク制度を利用してみたいか

◆山武市空き家バンク制度を利用してみたいかは、「利用したくない」が 32.8%と最も多く、次いで「興味はある」が 30.9%となっています。

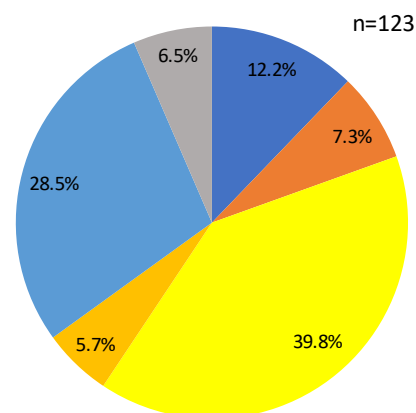
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 利用したくない	102	32.8%
■ 利用してみたい	34	10.9%
■ 興味はある	96	30.9%
■ その他	32	10.3%
■ 無回答	47	15.1%



■山武市空き家バンク制度を利用したくない理由

◆山武市空き家バンク制度を利用したくない理由は、「老朽化が著しく売却できないと思うから」が 39.8%と最も多くなっています

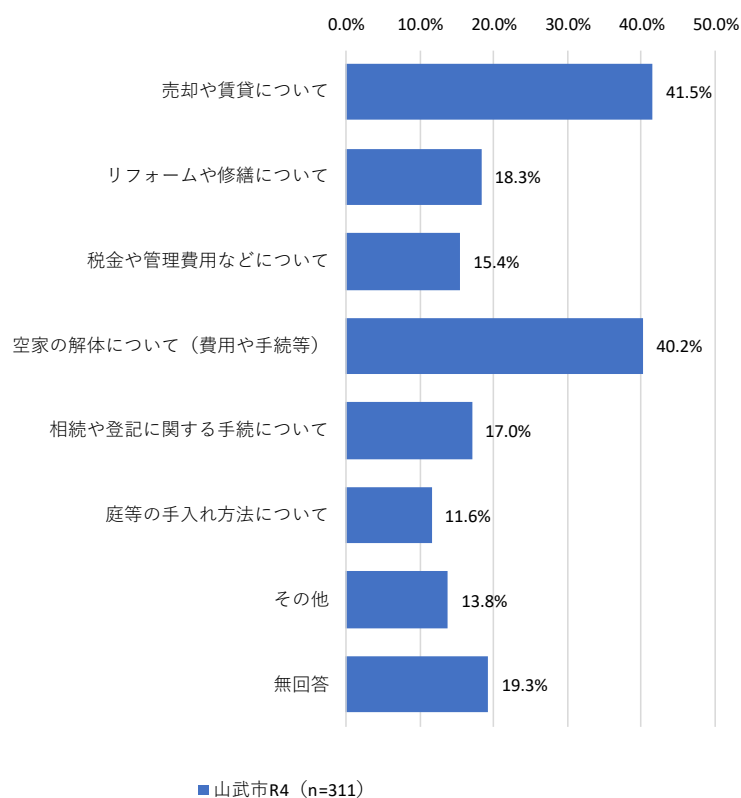
選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
■ 利用の仕方がわからないから	15	12.2%
■ 手続きがめんどうだから	9	7.3%
■ 老朽化が著しく売却できないと思うから	49	39.8%
■ 一般の市場流通と比較して制度にメリットを感じられないから	7	5.7%
■ その他	35	28.5%
■ 無回答	8	6.5%



■空家についての相談内容

◆空家についての相談内容は「売却や賃貸について」が 41.5%と最も多く、次いで「空家の解体について（費用や手続等）」が 40.2%となっています。

選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
売却や賃貸について	129	41.5%
リフォームや修繕について	57	18.3%
税金や管理費用などについて	48	15.4%
空家の解体について（費用や手続等）	125	40.2%
相続や登記に関する手続について	53	17.0%
庭等の手入れ方法について	36	11.6%
その他	43	13.8%
無回答	60	19.3%



■空家問題解決のために必要な支援制度

◆空家問題解決のために必要な制度は「空家の解体・取り壊しに関する助成制度」が50.5%と最も多くなっています。次いで「空家の修繕・リフォームに関する助成制度」が31.2%、「空家解体後の固定資産税の減免措置制度」が28.9%となっています。

選択肢	山武市R4	
	回答数	割合
空家の修繕・リフォームに関する助成制度	97	31.2%
空家の解体・取り壊しに関する助成制度	157	50.5%
修繕・リフォーム等の建築に関する専門家の相談制度	34	10.9%
不動産（管理・活用）に関する専門家の相談制度	58	18.6%
相続や登記等の法律に関する専門家の相談制度	43	13.8%
草刈等の敷地管理業者の紹介制度	41	13.2%
空家に関する専門家による相談会の開催	44	14.1%
空家解体後の固定資産税の減免措置制度	90	28.9%
空家利活用希望者の紹介制度	56	18.0%
空家解体後の土地の公共的利用制度	59	19.0%
特に必要な支援制度はない	16	5.1%
その他	21	6.8%
無回答	66	21.2%

